



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXVIII Број 143

3. децембар 2024. године

Цена 290 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. новембра 2024. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда” бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН

ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА УЗ ВОЛГИНУ УЛИЦУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Уводне напомене

Повод за израду плана је усаглашавање са параметрима плана вишег реда уз омогућавање јединственог решавања паркирања и преиспитивање могућности планирања вишепородичног становања на неизграђеном делу обухвата, а у складу са иницијативом за неизграђену КП 21875 КО Звездара упућеном Друштву за урбанизам, архитектуру и инжењеринг – „Урбанистички центар” д. о. о, Београд.

Граница

Граница плана обухвата: целе катастарске парцеле 21875, 2191/1, 2191/3, 2190/6, 2190/4, 2191/2, 2179/8, 2193/1, 2193/2 све КО Звездара и делове катастарских парцела: 2188/1, 2186/1, 2166/16, 618/16, 618/17, 618/20, 2179/4, 618/47, 618/48, 2184/1, 5119/1, 2183/45, 5120/1, 1456, 2198/2 и 2183/36 све КО Звездара. површина плана је 1,49 ха.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог 1. „Постојеће стање”.

За израду плана коришћен је катастарско-топографски план који је израдио биро „Објектив-гео” д. о. о. из Београда, као и копија дигиталног катастарског плана и копија плана подземних инсталација (која је саставни део документације плана).

Правни и плански основ

Правни основ

Правни основ за израду плана, представљају:

– Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја уз

Волгину улицу, градска општина Звездара

(„Службени лист Града Београда” број 91/23) – у даљем тексту: „одлука”);

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) – у даљем тексту: „закон”;

– Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19) – у даљем тексту „Правилник”.

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), в. д. заменика начелника Градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја уз Волгину улицу, градска општина Звездара под IX-03 бр. 350.14-39/2023 од 6. новембра 2023. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 90/23.

Плански основ

Плански основ за израду плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд целине I–XIX, („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) – у даљем тексту ППР), по коме су у оквиру обухвата површине за становање: (С3 – зона породичног становања у формираним градским блоковима у заштићеним целинама), мрежа саобраћајница и шуме.

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) – у даљем тексту ППРСЗП, по коме су планиране намене: блокови, саобраћајне површине и шуме и шумско земљиште.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Концепција уређења

Постојеће стање

Границом су обухваћене постојеће површине:

- Површине јавне намене
 - Мрежа саобраћајница
- Површине осталих намена:
 - Површине за становање
 - Неизграђене површине

Предметни простор налази се уз постојећу Волгину улицу. Један део обухвата плана заузимају неизграђене површине, док се у другом делу налазе објекти стамбене намене.

Сам терен је у нагибу од запада ка истоку, у распону висинских кота од 184 mпв до 208 mпв.

Графички прилог: лист бр. 1 – „ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА” Р=1:1.000

Планирана намена површина

Планиране претежне намене површина су:

Површине јавне намене:

Мрежа саобраћајница

Зелене површине

Површине осталих намена:

С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

Подзона С6.1

Подзона С6.2

С3 – зона породичног становања у формираним градским блоковима у заштићеним целинама

Графички прилог: лист бр. 2 – „ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА” Р=1:1.000

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу саобраћајне и инфраструктурне мреже

Мрежа саобраћајница

Постојеће стање

Предметни простор који се налази у оквиру границе плана, са северне стране тангирају улице Волгину и Љубице Луковић, у рангу улице другог реда. Поред тога, на терену постоји изведена саобраћајница ка унутрашњости блока, ширине коловоза 3 m, опремљена јавном расветом. У постојећем стању паркирање се обавља у оквиру припадајућих парцела, као и у оквиру Волгине и Улице Љубице Луковић. Простор је опслужен линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза путника која се пружа Улицом Љубице Луковић и Волгином улицом.

Планирано стање

Планирани концепт развоја уличне мреже у оквиру простора обухваћеног границом плана заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX).

Улице Волгина и Љубице Луковић у предметном делу остају у рангу улица другог реда. Извршена је редистрибуција саобраћајног профила ових улица, на начин да имају коловоз ширине 7,0 m и обостране тротоаре 2,0 m, односно 3,0 m на местима где су стајалишта јавног превоза, уз местимична проширења за зеленило или паркинг, у складу са графичким прилогом 3. „Регулационо-нивелационо решење”. За потребе опслуживања предметног простора планирана је приступна Улица нова 1, ширине коловоза 6,0 m и обостраним тротоарима од 2,0 m, са припадајућом окретницом, а на месту постојеће саобраћајнице.

ЈПП

Секретаријат за јавни превоз планира да задржи постојеће трасе аутобуских линија ЈПП-а у улицама Волгиној и Љубице Луковић и оставља могућност реорганизације мреже линија ЈПП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостаљањем нових и

реорганизацијом мреже постојећих линија. Планиране површине за становање у границама предметног плана налазе се на петоминутној пешачкој доступности од постојећих стајалишта јавног линијског превоза у Волгиној улици.

Извршена је редистрибуција и делимично проширење профила регулације улица Љубице Луковић и Волгине, коловоз 7 m због проласка возила ЈГС-а и планирају се обострано тротоари ширине 2 m, да би могла да се постави урбана опрема. Стајалишта су планирана на стајалишним платоима у дужини од 20 до 26,0 m у правцу, у ширини стајалишног платоа (тротоара) од минимум 3,0 m у зони стајалишта и висини стајалишног платоа од 12 cm од нивоа коловоза.

Колске приступе објектима и паркинг просторима не постављати преко позиција стајалишних платоа. Колске приступе на грађевинске парцеле формирати са улице нижег реда и што даље од раскрсница. Саобраћајну сигнализацију у зони прикључка саобраћајнице Нове 1 на Волгину улицу пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза како би се омогућило неометано функционисање возила јавног линијског превоза и задржала постојећа проточност саобраћаја у Волгиној улици. Пројектом сигнализације повезати се на сигнализацију у околним улицама, уз обавезну корекцију постојеће сигнализације у Улици Волгиној и извршити прилагођавање сигнализације новој саобраћајној ситуацији. Контејнере за смеће поставити ван стајалишних платоа и коловоза тако да не ометају функционисање јавног линијског превоза. Возила јавног превоза ће за заустављање користити саобраћајну траку на коловозу на планираним позицијама стајалишта у предметном простору. Предвидети квалитетно одводњавање површинских вода са коловоза и тротоара (стајалишних платоа). Решетке шахтова кишне канализације пројектовати ван површине коловоза односно применити шахтове са вертикалним лицем интегрисаним у ивичњак кроз израду техничке документације предметних саобраћајница. Задржавају се постојеће позиције стајалишта све до реконструкције улица Волгине и Љубице Луковић у пуном профилу.

Паркирање

За планиране садржаје обезбедити паркинг или гаражни простор према важећим нормативима у оквиру припадајуће парцеле.

Графички прилог: лист бр. 3 – „РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ” Р=1:1.000

Секретаријат за јавни превоз, XXXIV – 03 Бр. 346.7 – 6/2024, 28. маја 2024.

Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметна локација по свом висинском положају припада трећој висинској зони снабдевања водом града Београда. Шире подручје налази се под утицајем рада резервоара и црпне станице „Пионир” и цеводода Ø250 mm који иде улицом Драгослава Срејовића, са једне стране и резервоара и црпне станице „Звездара” и цевовода Ø300 mm и Ø500 mm у улицама Северни булевар и Баје Секулића, са друге стране.

У Улици Волгиној, односно Љубице Луковић у граници обухвата плана изграђена је водоводна мрежа ВЗЛ150 mm.

Планирано решење

Концепт снабдевања водом предметног подручја и његовог непосредног окружења сагледаван је кроз следећу

планску документацију:

- План детаљне регулације Парк шуме Звездара, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 7/12),
- План детаљне регулације за спортски комплекс на Звездари („Службени лист Града Београда”, број 116/19), и
- План детаљне регулације између унутрашњег магистралног прстена (УМП), Улице Драгослава Срејовића, Звездарске шуме и Улице Љубице Луковић („Службени лист Града Београда”, број 8/23), и тај концепт се и у будућности задржава. Решења из наведених планова су преузета и уграђена су у предметни план. Дуж Улице Волгине, односно Љубице Луковић, укида се постојећи цевовод ВЗЛ150 mm и уместо њега планира се нови димензија минимум $\varnothing 150$ mm.

Дуж Улице нова 1 планира се нови цевовод димензија минимум $\varnothing 150$ mm са везом на планирани димензија минимум $\varnothing 150$ mm у Волгиној улици. До изградње новог водовода у Волгиној улици планиране објекте прикључити на постојећи у тој улици.

Трасе цевовода се планирају у јавним површинама у свему према урађеном синхрон-плану.

На цевоводима уличне водоводне мреже планирају се надземни хидранти хидрантске противпожарне заштите. Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се према техничким прописима и стандардима ЈКП–а „Београдски водовод и канализација”.

Пројекте уличне водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП–а „Београдски водовод и канализација”.

/ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Услови водовода, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. I4-1/203/24 од 13. фебруара 2024. године/

Графички прилог: лист бр. 5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА” Р=1:1.000

Канализациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметна локација припада Централном систему Београдске канализације и то делу који се каналише по општем систему одвођења атмосферских и употребљених вода.

Локација плана припада сливу „Булбулдерског” колектора. Главни одводник отпадних вода са предметног подручја, а и шире просторне целине, јесте општи колектор $\varnothing 1000$ mm – $\varnothing 1200$ mm – 70/120 cm у Северном булевару, који се кроз Булевар деспота Стефана улива у „Стари Булбулдерски” колектор ОБ250/230 cm – ОБ220/210 cm у Цвијићевој улици и даље у колектор ОБ300/450 cm у Поенкаревој улици, који се излива у реку Дунав низводно од Панчевачког моста.

У граници обухвата плана у Улици Љубице Луковић израђен је општи канал ОПВЦ315 mm и он је реципијент отпадних вода са предметног подручја и у Улици Драгише Лапчевића општи канал $\varnothing 250$ mm.

Планирано решење

Како су постојећи колектори у улицама Димитрија Туцовића и Цвијићевој недовољног капацитета, према ГП Београда 2021. године („Службени лист Града Београда”, број 70/14) планира се:

- Изградња „Новог Булбулдерског” колектора дуж улица

Прешевска – Велимира Рајића – Хаџи Мустафина – Војводе Саватија – Војводе Бране до Рузвелтове улице,

- растерећење од атмосферских вода на углу улица Димитрија Туцовића и Рузвелтове, преко планираног растерећног колектора – тунела за кишне воде Булбулдерског слива, са изливом у реку Дунав у зони Панчевачког моста.

Након изградње и пуштања у рад интерцептора (реципијент употребљених вода), планирано је да се постојећи општи колектор ОБ300/450 cm у Поенкаревој улици, користи за транспорт атмосферских вода. Изградња ових примарних објеката представља услов за за безбедно и поуздано функционисање „Булбулдерског” канализационог система, у оквиру кога треба урадити и недостајаћу техничку документацију, након усвајања плана. Дозвољена су прелазна решења, до изградње наведених система (нпр. био-септичке јаме итд.). Интерцептор ће употребљене воде одводити на ППВ „Велико село”.

Концепт организованог сакупљања и одвођења атмосферских и употребљених вода са предметног подручја и његовог непосредног окружења сагледаван је кроз следећу планску документацију са којом ће се овај план усаласити:

- План детаљне регулације Парк шуме Звездара, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 7/12),
- План детаљне регулације за спортски комплекс на Звездари („Службени лист Града Београда”, бр. 116/19), и
- План детаљне регулације између унутрашњег магистралног прстена (УМП), Улице Драгослава Срејовића, Звездарске шуме и Улице Љубице Луковић („Службени лист Града Београда”, број 8/23).

На основу постојеће планске документације, новог саобраћајног решења, урбанистичких параметара, потребно је урадити техничку документацију којом би се дефинисало решење одвођења отпадних вода до најближег постојећег реципијената (општи канал ОПВЦ315 mm у Улици Љубице Луковић) и оквиру кога би се предметно подручје сагледало као интегрални део градског канализационог система. Такође, за безбедно и поуздано функционисање потребно је урадити хидрауличку анализу, како би се одредио капацитет планираног непосредног реципијента у Волгиној улици, извршила провера капацитета низводних реципијената до улива у колектор $\varnothing 1.000$ mm – $\varnothing 1.200$ mm у Северном булевару, узимајући у обзир целокупно сливно подручје. Уколико хидрауличка анализа покаже да поједини канали нису довољног капацитета, потребно је извршити њихову реконструкцију. Техничку документацију доставити на сагласност Комисији за преглед техничке документације ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Изнад објеката канализације није дозвољена градња, нарушавање стабилности и функционисање канализационог система, нити складиштење земље.

Планира се канализација дуж свих саобраћајница у коловозу око осовине пута.

За општи систем канализације минимални пречник за уличну канализацију је $\varnothing 300$ mm.

За уредно одвођење отпадних вода у границама предметног подручја дуж Волгине улице планира се општа канализација димензија минимум $\varnothing 300$ mm са везом на постојећу ОПВЦ315 mm у Улици Љубице Луковић.

Дуж улице Нова 1 планира се општа канализација димензија минимум $\varnothing 300$ mm са везом на планирану у Волгиној улици.

За подземне гараже са точевим местима, објекте у којима се врши припрема више од 200 топлих obroка на дан, за велике паркинге око објеката планира се, пре пуштања у градску канализацију, пропуштање отпадних вода кроз сепараторе и таложнике масти и уља, у свему према „Уредби о

граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање” („Службени гласник РС”, бр. 67/11 и 48/12) и Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и употребљених вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 6/10 и 29/14).

Прикључење објеката на уличну канализациону мрежу планира се према техничким прописима и стандардима ЈКП–а „Београдски водовод и канализација”.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. /ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Услови канализације, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. I4-1/204/24 од 13. фебруара 2024. године/

Графички прилог: лист бр.5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА” Р=1:1.000

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

У обухвату нема објеката у надлежности ЈП–а „Електроенергетска Србије”. Напајање електричном енергијом потрошача на предметном подручју оријентисано је на постојеће ТС 110/10 kV „Београд 1”, ТС 110/10 kV „Београд 28” и ТС 35/10 kV „VI мушка”. На делу обухвата плана налази се кабловски вод 35 kV, веза између ТС 35/10 kV „VI мушка” и ТС 110/10 kV „Београд 28”. У границама предметног плана изграђени су објекти дистрибутивне електроенергетске мреже напонског нивоа 10 и 1 kV.

Водови 10 и 1 kV изграђени су подземно у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Постојеће саобраћајне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО, постављеним на стубовима ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на постојећу мрежу 10 kV изграђену ван предметног комплекса.

Планирано решење

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике планирана једновремена снага износи 300 KW.

На основу процењене једновремене снаге за планиран садржај потребна је изградња две (2) ТС10/0,4 kV снаге 400 kVA, капацитета 1000 kVA које се планирају или као стубне (СТС) или слободностојеће монтажне бетонске (МБТС) на парцели остале намене, које не улазе у обрачун БРГП.

Тачна локација планиране ТС, у оквиру плана и инсталациона снага трансформатора одредиће се кроз израду техничке документације а сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим енергетским потребама. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
 - да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
 - о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;
 - о могућим опасностима од површинских и подземних вода и слично;
 - о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
 - утицају ТС на животну средину.
- Уколико се ТС поставља у објекту услови су следећи:
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама

и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
- колски приступ формирати преко приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Планирану ТС прикључити на постојеће и планиране водове 10 kV у оквиру предметног подручја водова тако да се образује 10 kV мрежа у конфигурације петљи повезаним радијалном мрежом водова. Траса планираних водова за прикључење на мрежу 10 kV поставља се кроз површине јавне намене.

Планиране водове независно од напонске вредности и врсте потрошње, као и стубове ЈО, треба постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајница). ЕЕ водове постављати паралелно са постојећим и дуж планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу се дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору, на растојању 0,3–0,5 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова.

Стубове надземне мреже, који се користе за ЈО, потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

Све саобраћајне и зелене површине, као и паркинг просторе, опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6–2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1 : 3.

Напајање јавног осветљења вршити из планираних ТС.

Уколико при извођењу радова буду угрожени постојећи подземни водови 10 kV и 1 kV, потребно их је заштитити или изместити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

/Електродистрибуција Србије д. о. о, Београд, Булевар уметности бр. 12, допис бр. 1405/24 од 19. фебруара 2024. године, /

/АД Електроенергетска Србије, Београд, Кнеза Милоша бр. 11, допис 130-00-UTD-003-137/2024-002 од 19. фебруара 2024. године /

Графички прилог: лист бр. 5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА” Р=1:1.000

Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметно подручје, који се обрађује овим планом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Звездара”. Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је тк канализацијом и тк кабловима положеним слободно и земљу и у тротоарском простору постојећих саобраћајних површина.

Планирано решење

Потребе за новим прикључцима биће решене у складу са најновијим технологијама из ове области. На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака (тф) који за предметно подручје износи око 75.

За планиране објекте вишепородичног становања потребна је реализација ФТТВ (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће опреме у њима.

За објекте породичног становања приступну тк мрежа реализовати бакарним или оптичким кабловима.

Планирати подземну тк мрежу и обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима.

Кроз постојећу и планирану тк канализацију положити телекомуникационе каблове. Обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима.

Оставља се оператору тк мреже да одреди тачну локацију тк концентрација, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу.

Испред сваког објекта у оквиру плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом и планираним тк концентрацијама. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби увлачити бакарни, односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга. У том смислу, дуж свих саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница, као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору, на растојању 0,8–1 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви).

/Телеком Србија а. д, Београд, Таковска бр. 2, допис бр. 51175/2-2024 од 9. фебруара 2024. године /

Графички прилог: лист бр. 5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА” Р=1:1.000

Гасоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

На предметном подручју нема изграђених дистрибутивних гасовода, па тренутно нема ни дистрибуције природног гаса.

У даљем окружењу предметног плана изграђен је у експлоатацији градски гасовод ГМ 05-04, од челичних цеви,

пречника Ø457,2 mm, на радном притиску до 6 bar (изграђен осамдесетих година прошлог века). Он је преквалификован за радни притисак МОП 16 бара.

Планирано решење

Планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже на радном притиску од 1 до 4 бара. Трасе дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви проводе се дуж коридора јавних саобраћајница, Волгине и Љубице Луковић и Нове 1, ка Институту „Михаило Пупин”.

Напајање природним гасом оствариће се преко постојеће мерно-регулационе станице МРС „Пионир”.

Процена гасног конзума за предложену изградњу планираних садржаја, за 0,5 MW (503 kV) износи око 53 m³/ч.

Трасе планираних гасовода синхронизоване су са осталим инфраструктурним водовима.

При полагању инсталација обавезно је поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација и дубине укопавања гасовода у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/2015).

Графички прилог: лист бр. 5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА” Р=1:1.000

Топловодна мрежа и објекти

Постојеће стање

Постојеће намене у границама предметног плана нису топлифициране, већ се греју преко сопствених топлотних извора – котларница.

У непосредној близини граница предметног плана изграђен је и у експлоатацији топоводни систем ТО „Коњарник”.

Предметно подручје припада грејном подручју ТО „Коњарник” на дејству магистрала М2. Режим рада дистрибутивног система и повезивање корисника је индиректно преко измењивачких топлотних подстанци. Потрошачи могу користити грејање и вентилацију без припреме топле воде. Период испоруке топлотне енергије је током грејне сезоне.

Примарни део инсталације грејања дефинисан је са температуром 120/55°C и називним притиском NP 25.

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране” дефинишу се параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадности секундарног дела инсталација.

Унутар границе плана не налази се изграђена топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране”. Најближи постојећи топовод је Ø168,3/315 и налази се у Улици Љубице Луковић који је изведен са топовода Ø168,3/315 у Улици Боре Продановића. Од Улице Љубице Луковић од Улице лединачке изведен је топовод Ø168,3/315.

Планирано решење

За потребе топлоте за предметно подручје, као и контактеног подручја, планирају се коридори за планиране дистрибутивне топоводе дуж следећих саобраћајница:

– дуж Волгине улице планирани топовод Ø139,7/225 од постојећег топовода Ø168,3/315 у Улици Љубице Луковић, а према усвојеном Плану детаљне регулације за спортске комплексе на Звездари,

– дуж Улице нове 1 планиран топовод Ø114,3/200.

Коридоре за планиране топоводе усклађени су са осталим комуналним инфраструктурама тако да се испоштује

минимално дозвољено растојање. Сва планирана топловодна инфраструктура приказана је у синхрон-плану.

Планирана топловодна инфраструктура предвиђена је планом дуж свих саобраћајница по правилу испод коловоза, односно тротоара. Дубина полагања планираних топловода је минимум 60 см испод нивелете коловоза. На раскрсницама саобраћајница планиране су топловодне коморе тако да не ремете нивелете коловоза са поклопцима отпорним за тежак саобраћај.

Процењен капацитет топлотног конзума износи 503 KW и исти ће се обезбеђивати из даљинског система грејања ТО „Коњарник”.

Прикључење објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне топлотне подстанице. Просторија за топлотне подстанице је у објекту корисника, обично у подрумској (техничкој) етажи у делу објекта најближем планираном топловоду. Просторију предајне подстанице за смештај комплетне инсталације, према потребном капацитету подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда” број 54/14). Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

/ЈКП „Београдске електране”, Београд, Савски насип бр. 11, допис RI-11316/24 од 19. фебруара 2024. године /

Графички прилог: лист бр. 5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА” Р=1:1000

Јавне зелене површине

Планирано је формирање нове парцеле, означене као ЗП1 и озелењавање ниским и високим растињем, на месту уклањања нелегалног објекта. У оквиру ове површине није дозвољена никаква изградња.

Правила уређења зелених површина у оквиру површина остале намене

Просторно функционална организација и начин уређења зелене површине треба бити у складу са потребама примарне намене и позицијом објекта у простору, његовом висином и усклађена са стилем архитектуре.

Приликом озелењавања пожељно је користити аутохтоне врсте лишћарског и четинарског дрвећа, живе ограде, пазавице, перене и остале врсте карактеристичне и адекватне за озелењавање овог простора.

Како се у непосредној близини налази заштићено природно добро „Звездарска шума”, планиране зелене површине треба да остваре интеракцију са околним простором.

Решења поклопања прилагодити намени и архитектури објеката. Пешачке стазе и платое прилагодити за различите врсте корисника, од квалитетних материјала, безбедне за кретање при свим временским условима.

/ЈКП „Зеленило – Београд”, Београд, Мали Калемегдан бр. 8, допис бр. 2182/1 од 14. марта 2024. године (предмет IX-03 бр. 350.1-7319/23)/

Услови и мере заштите

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС” број 129/21) предметни простор није утврђен као културно

добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је 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). Инвеститор је дужан, по чл. 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

/Завод за заштиту споменика културе града Београда, Београд, Калемегдан, Горњи град бр. 14, допис 66-18/2024 од 19. фебруара 2024. године /

Услови и мере заштите природе

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије.

У близини плана налази се Споменик природе „Звездарска шума” (Решење о проглашењу заштићеног подручја „Звездарска шума”, „Службени лист Града Београда” број 57/13), па план предвиђа:

1. Очување амбијенталних вредности Споменика природе „Звездарска шума”, који се налази у непосредној близини планског подручја;

2. Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило у контактном подручју, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, у складу са чл. 20. Закона о заштити животне средине;

3. Поштовање инжењерско-геоморфолошких и хидролошких услова на планском подручју;

4. Изградњу прилагодити условима терена, а могућност уклањања вегетације и евентуалне изградње разматрати првенствено у односу на могућност појаве клизишта;

5. Планираним наменама не сме се угрозити стабилност тла и околних објеката, односно проузроковати покретање клизишта којима се може оштетити, пореметити или угрозити заштићено подручје Споменика природе „Звездарска шума” и његова околина;

6. Планира се рационално коришћење земљишта;

7. У циљу заштите квалитета животне средине, поштовати следеће захтеве, утврђене чланом 9. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон):

7.1. Свака планирана намена простора мора бити прилагођена условима терена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини;

7.1. Природне вредности простора користити под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела;

7.3. Начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину планираних намена и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме;

7.4. Непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних

утицаја на животну средину.

8. Валоризовати постојеће јавно зеленило, како би се вредна појединачна стабла и групе стабала очували и просторно и функционално инкорпорирали у планирану концепцију система зеленила;

9. У озелењавању примењивати врсте које по форми, колориту и др. задовољавају естетске вредности (декоративне);

10. Збрањено је коришћење инвазивних биљних врста за потребе озелењавања и партерног уређења зелених површина;

11. Приликом озелењавања избегавати примену алергених биљних врста;

12. Планом су дефинисане мере за очување постојећих подземних хидрографских веза и квалитативних карактеристика подземних вода;

13. За површине које су планиране за паркинг места дефинисати да уместо асфалта буду примењена еколошка решења, попут травних решетки, пластике или бетона, које дозвољавају природно одводњавање површина, постојање земљишта и приземне вегетације;

14. Планом је предвиђено да уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералшко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

/Завод за заштиту природе Србије, Београд, Др Ивана Рибара бр. 91, допис 03 бр. 027-466/2 од 27. фебруара 2024. године/

Услови и мере заштите животне средине

У планско решење уграђују се следеће мере:

1. Капацитет нове изградње утврђен је у складу са:

– капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом,

– могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обавезно је обезбедити на припадајућим парцелама и/или подземним етажама објеката; број подземних етажа дефинисаће се након извршених геотехничких истраживања; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг / гаражно место за све планиране садржаје у оквиру своје парцеле;

2. Приликом утврђивања спратности, габарита и удаљености грађевинске линије планираних објеката, узета је у обзир обавеза да се новом изградњом не погоршају еколошки услови становања постојећих објеката који се задржавају (у смислу смањења / одсуства осунчаности и осветљености);

3. Приликом спровођења планских решења планиране су следеће мере заштите животне средине:

3.1. У циљу заштите вода и земљишта:

– Прикључење новопланираних објеката на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих и изградња нових инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а,

– Сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина и пешачких комуникација) зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, из гаража, отпадних вода из делова објеката намењених припреми хране и др, и санитарних отпадних вода,

– Изградња саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,

– Потпуни контролисани прихват зауљених отпадних вода из гаража и са свих наведених површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију, таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,

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

3.2. У циљу заштите ваздуха:

– Централизован начин загревања објеката, повезивањем на топловод, гасовод или други алтернативни извор енергије

– Коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и др,

– Задржавање и ревитализација постојећих, као и подизање / формирање нових дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, у зависности од просторних могућности, а у циљу смањења загађења пореклом од издувних гасова моторних возила и заштите од буке,

– Озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора.

3.3. У циљу заштите од буке:

– Примена „тихог” коловозног застора приликом изградње планираних саобраћајница (уградњу специјалних врста вишеслојног асфалта који може редуковати буку која настаје у интеракцији пнеуматик – подлога);

– Примена одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница и др) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

– Примена грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у објектима свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС УЈ6.201:1990.

3.4. Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних и постојећих објеката, при њиховом пројектовању, изградњи / реконструкцији, коришћењу, инвестиционом и другом одржавању, у складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, бр. 25/13 и 40/21 – др. закон), кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије.

4. Уколико се у подземним етажама објеката планира гаражирање возила, обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”, у случају да није могуће обезбедити природну вентилацију истих;

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21), по потреби;

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

- систем за контролу ваздуха у гаражи;

- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата одговарајуће снаге и капацитета; предност дати агрегату на биодизел или гас;

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

- редовно пражњење и одржавање сепаратора.

5. Приликом изградње нових и реконструкције постојећих трафостаница, исте пројектовати и изградити / реконструисати у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09) и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μ T;

- предност дати трансформаторима који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

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

- након изградње трафостаница извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трафостаница, пре издавања употребне дозволе за исте, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

- трафостанице у оквиру објеката не постављати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

6. При пројектовању и изградњи / реконструкцији водоводне мреже посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

7. Гасоводну мрежу поставити / изградити у складу са важећим условима, техничким нормама и стандардима дефинисаним: Законом о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 145/14, 95/18 – др. закон и 40/21), Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС”, број

104/09), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15) и другим подзаконским актима којима је дефинисана ова област.

8. Обезбедити процентуално учешће зелених и незастртих површина у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града, а све у циљу побољшања микроклиматских услова, смањења буке и загађености ваздуха и унапређења естетске слике простора.

9. Обавезна је израда пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; за уређење зелених и слободних површина, озелењавање паркинг површина и подизање дрвореда дуж саобраћајница користити неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским условима и које спадају у претежно аутохтоне врсте, с тим да одабране саднице морају бити „школоване” и прсног пречника најмање 15 cm;

10. Пратећу инфраструктуру извести у складу са важећим техничким нормама и стандардима за ту врсту објеката; обавезно је поштовање минималних удаљености дрворедних садница од одређених инсталација (водоводне, канализационе, телекомуникационе, гасоводне и топловодне мреже и електроенергетских водова); размотрити могућност садње нових стабала унутар монтажних бетонских елемената са хоризонталном и вертикалном заштитом, уколико није могуће испоштовати захтевана међусобна растојања постојећих и планираних инсталација и дрвећа.

11. Обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера / посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон) и другим важећим прописима из ове области и то:

- рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и, с тим у вези, обезбедити простор за зелена острва, или други одговарајући начин, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада,

- комуналног и другог неопасног отпада, до предаје правном лицу које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада.

12. Инвеститор / извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом, у току извођења радова на уклањању / реконструкцији постојећих и изградњи планираних објеката, предвиди и обезбеди:

12.1. Одговарајући начин управљања / поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада.

12.2. Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и сл) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и

смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија.

12.3. Извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10, 93/19 и 39/21).

12.4. Евиденцију о:

– врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту,

– издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада).

12.5. Преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одређишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање).

12.6. Попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом.

12.7. Снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

12.8. Примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

13. Обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објекта дефинисаних Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења поступка 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).

/Секретаријат за заштиту животне средине од V-04 број 501.2-43/2024 од 7. маја 2024. године/

Услови и мере заштите од пожара и експлозија

Планом детаљне регулације утврђене су следеће мере и услови заштите:

– изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;

– удаљеност између различитих зона изградње;

– приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката;

– безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

– могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

– очува носивост конструкције током одређеног времена,

– спречи ширење ватре и дима унутар објекта,

– спречи ширење ватре на суседне објекте,

– омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања, у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

/Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Мије Ковачевића бр. 2–4, Београд, допис 09/7 број: 217-69/24 од 9. фебруара 2024. године/

Услови и мере одбране земље

За предметну локацију нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У процесу израде плана примењени су сви нормативи, критеријуми и стандарди у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и подзаконским актима који регулишу предметну материју.

/МО РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, допис бр. 2157-2 од 7. марта 2024. године/

Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње нових објеката са подрумима, сходно Закону о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавања објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионасање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени Војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

Заштита од елементарних непогода

Према актуелним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије и карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г. изражен у степенима макросеизмичког интензитета шира локација предметног обухвата плана припада VII-VIII степену интензитета (EMS-98).

У погледу заштите од земљотреса и сеизмичких утицаја, при прорачуну конструкције објеката морају се применити

одредбе:

Правилника о грађевинским конструкцијама („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

/Републички сеизмолошки завод – услови број: 02-658-1/2023 од 20. децембра 2023. године/

Услови за несметано кретање и приступ

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

Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката, неопходно је набавити металне контејнере запремине 1.100 l и димензија 1,37 x 1,20 x 1,45, у потребном броју према нормативу 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно.

Инвеститори набављају поменути контејнере и обезбеђују њихове локације изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцела, у складу са Одлуком о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21). За те потребе бетонирају се платои, граде нише или посебни блокови до којих се морају реализовати равне, избетониране подлоге, са успоном до 3% по којима ће судови бити гурани од стране комуналних радника. Максимално ручно гурање контејнера износи 15 m од сваке њихове позиције до комуналног возила и на том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

За смештај контејнера могу се, у самим објектима, изградити и посебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем и обезбеђеним условима за одржавање њихове хигијене. До смеђара у приземљу, мора се обезбедити прилаз комуналним радницима у складу са наведеним прописима. Уколико се предвиди постављање судова у гаражном простору, на подземној етажи, где приступ возилима за одвоз смеђа неће бити омогућен, неопходно је обезбедити одговорна лица која ће контејнере, у доба њиховог доласка, изгурати на слободну и доступну површину испред објекта којем припадају, ради пражњења и, по обављеном послу, вратити их на почетно место, јер радницима није дозвољен улаз у поменути простор.

За успешно одношење смеђа, до сваке локације судова, мора се обезбедити саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама комуналног возила, чије су габаритне димензије 8,60 x 2,50 x 3,50 m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00 m, па тако, и планирана Саобраћајница Нова 1 мора бити минималне ширине 3,5 m у једном или 6,0 m у два смера, како је предвиђено планом. Иста мора бити проходна или са изведеном окретницом за манипулисање комуналних возила, јер није дозвољено кретање уназад.

/ЈКП „Градска чистоћа”, Београд, Мије Ковачевића бр. 4, допис бр. 1555/2 од 5. фебруара 2021. године/

Енергетска ефикасност

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС” број 61/11) и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности

(„Службени гласник РС”, број 69/12), где енергетски разред зграда мора бити најмање „Ц”.

Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за сопствене потребе електро енергије, као и уградње термо пумпи. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети.

Инжењерско-геолошки услови

На основу резултата свих изведених истраживања, извршена је инжењерско-геолошка рејонизација терена обухваћеног планом детаљне регулације. Критеријуми за инжењерско-геолошку рејонизацију су били следећи: геолошка грађа терена, литолошки састав и физичко-механичка својства стенских маса, као и геотехнички услови за даље пројектовање и изградњу грађевинских објеката. По овим критеријумима на простору ПДР-а издвојена су два инжењерско-геолошка рејона:

Ia и Ib:

Рејон Ia је издвојен у западном и северном делу истраженог простора.

Рејон Ia

Површински делови терена су изграђени од еолских (лесних) седимената. Ови седименти су прашинасто-глиновитог састава. Овај комплекс је, генерално, средње деформабилан, безводан.

Са геотехничког аспекта овај рејон има ограничавајуће факторе и условности у смислу физичко-механичких својства заступљених литолошких чланова што се претежно огледа у носивости терена, као и његовој осетљивости на додатно провлажавање.

Имајући у виду геолошку грађу терена неопходно је обезбедити стабилност косина ископа већих од 1,5 m, док у ископима не треба очекивати присуство подземне воде.

С обзиром на високу стишљивост седимената овог комплекса, објекти мање спратности (до П+2) се могу директно, плитко фундирати. Објекти веће спратности захтевају могуће интервентне мере у подтлу (у зависности од начина фундирања објеката). С обзиром на то да у терену нема стално формиране издани препоручује се планирање изградње подземних етажа испод објеката високоградње. Овим би се постигла и већа сигурност објеката, јер би се темељење одвијало у дубљим деловима лесног комплекса који су бољих физичко-механичких карактеристика, а чиме би се избегла и потреба за било каквом интервенцијом у темељном контакту. Максималан број подземних етажа који се може планирати у оквиру овог рејона није ограничен. При планирању више укопаних етажа треба водити рачуна о заштити ископа. Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара са нагибом од објекта како би се спречио продор атмосферичке воде у зону темељног контакта. Такође, прикупљене воде из олука се не смеју слободно испуштати у зони објеката, већ их треба контролисано одвести од објекта.

Доградњу и надградњу објеката у оквиру овог рејона пројектовати на основу претходне статичке провере објекта од стране инжењера конструктивца, као и геостатичких провера терена и објекта од стране инжењера геотехнике.

При пројектовању саобраћајница у оквиру овог рејона није потребно извођење посебних интервентних мера у подтлу. Саобраћајнице треба комунално опремити у смислу прикупљања свих вода са саобраћајнице, како не би концентрисано натапале тло у зони саобраћајница.

При пројектовању објеката водоводно-канализационе мреже треба водити рачуна о избору цевног материјала чиме треба спречити и најмању могућност губитка вода из мреже. Концентрисано натапање тла може довести до локалног лома у тлу, а што се може штетно одразити и на саме објекте као и на стабилност терена.

Рејон Iб

Рејон Iб обухвата јужне делове терена при који су насипани насипом дебљине преко 1 m.

Насип је констатован у зони објеката високоградње, а непосредно уз одсек који је регистрован на самој граници терена обухваћеног ПДР-ом (западни и југозападни делови границе ПДР-а, видети инжењерско-геолошку карту, прилог бр. 1.6.1). Терен изграђују седименти кварталне старости (еолске генезе) преко који је утврђен слој насипа дебљине преко 1 m.

Подземна вода у оквиру овог рејона није утврђена.

При планирању изградње објеката високоградње без подземних етажа, у оквиру овог рејона треба предвидети интервентне мере у зони темељења (замену материјала) како би се постојећи насип заменио са контролисаним тампонима и тиме избегло неуједначено слегање објеката. За објекте високоградње са 1 или више укопаних етажа са геотехничког аспекта нема посебних мера ограничења – темељни контакт би се остваривао у природном терену у слоју леса. Имајући у виду да, ранијим истраживањима, у овом рејону није регистрован ниво подземне воде, могућа је изградња више нивоа укопаних етажа без посебних мера хидротехничке заштите. Већи број подземних етажа иде у прилог стабилности објеката чиме се избегавају и евентуалне интервентне мере у подтлу. Око објеката је потребно предвидети бетонске тротоаре са нагибом од објекта како би спречавали продор атмосферичке воде у зону темеља. Такође, све прикупљене воде из олука треба контролисано одводити из зоне објеката (не сме се допустити упуштање вода из олука у зони објеката).

Грађевинске ископе дубине преко 1,5 m је неопходно штитити одговарајућом заштитом или их, уколико то

услови на терену дозвољавају, изводити у одговарајућем нагибу. У грађевинске ископе не треба очекивати веће количине подземне воде (могуће мање количине процедурних вода из залеђа, које је лако одстранити црпењем).

Доградња и надградња постојећих објеката је могућа уз претходну статичку и геостатичку анализу и проверу објекта и терена извршену од стране инжењера за конструкције и инжењера за геотехнику.

При планирању и пројектовању саобраћајница треба избегавати веће трајне засеке, или их у супротном треба штитити (површински делови терена до дубине и до 1,8 m су изграђени од слоја насипа). Геолошка подлога за ослањање саобраћајница је неповољна, па је потребно предвидети замену материјала испод саобраћајница или испитивањима потврдити подобност материјала за директно ослањање коловозне конструкције. Замену материјала радити са истороним материјалом из подтла, сличног грануломтериског састава. Са саобраћајница треба вршити ефикасно прикупљање и контролисано одвођење атмосферских вода из зоне саобраћајница како би спречили концентрисано натапање тла у зони саобраћајница.

При планирању и пројектовању водоводно-канализационе мреже неопходно је предвидети одговарајућу заштиту ископа. Избором цевног материјала треба спречити и најмању могућност губитка вода из мреже, што би, с обзиром на геолошки састав терена, могло да створи услове за локално допунско слегања тла а тиме и до већих оштећења на мрежи.

При планирању предметног терена за даљу урбанизацију посебну пажњу треба обратити да се непланским коришћењем овог дела терена може довести до допунског слегања тла а што би касније могло да доведе до оштећења на објектима. Овај део терена је окарактерисан као стабилан и повољан за урбанизацију.

Посебну пажњу при даљем планирању, урбанизацији и експлоатацији овог дела терена треба обратити на западни и југо-западни део изван границе ПДР-а где је регистрован одсек висине и до 10 m. У овом делу не би требало изводити објекте високоградње већег оптерећења, јер би то могло да се одрази на стабилност одсека. Урбанизација у овој зони захтева претходне мере обезбеђења одсека изградњом одговарајуће потпорне конструкције.

Геотехнички елаборат, Геоград, Београд, март 2024.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Површине осталих намена

Површине за становање

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЗАШТИЂЕНИМ ЦЕЛИНАМА (СЗ)	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Породично становање
КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНЕ	Са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Дозвољена заступљеност компатибилне намене је до 20% на парцели. Као породично становање дефинише се становање на појединачним парцелама са четири стана у објекту.

УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	У овој зони планирана је грађевинска парцела ГП2. Даља парцелација није дозвољена.
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	Индекс заузетости („Из”) на парцели је до 40%. Помоћни објекти улазе у обрачун индекса заузетости грађевинске парцеле.
ВИСИНА ОБЈЕКТА	Максимална висина венца објекта је 9.0 m. Максимална висина венаца помоћног објекта је 4.0 m. Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етаже. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, као и други објекат на парцели који нема директан излаз на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етаже. Изражава се у метрима дужним. Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5 m од коте пода повученог спрата. За други објекат на парцели који нема директан излаз на регулациону линију, не планира се повучени спрат.
КОТА ПРИЗЕМЉА	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. За други објекат на парцели који нема директан излаз на регулациону линију, кота приземља се одређује у односу на нулту коту.
УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60% Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 50%
УДАЉЕЊЕ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ПАРЦЕЛИ	На парцели се може градити већи број слободностојећих објеката (стамбених или компатибилне намене – комерцијалне делатности, као и помоћних објеката у функцији техничке инфраструктуре). Удаљење између два објекта на истој парцели је: између два стамбена објекта – 2/3 висине вишег објекта, између стамбеног и нестамбеног објекта – 2/3 висине вишег објекта, између два нестамбена објекта – 1/2 висине вишег објекта, између стамбеног / нестамбеног објекта и помоћног објекта – 1 висина помоћног објекта.
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА	Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и слично) може се поклапати са регулационом линијом. Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 50%.
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара, уколико положај објекта не излази ван граница парцеле, регулационе и грађевинске линије. Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката на истој парцели, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. Доградња, реконструкција и било какво повећање капацитета објекта подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.

РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: 1.3 ПМ по стану У случају примене компатибилних намена: 1ПМ на 50 m ² нето продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60 m ² НГП административног или пословног простора 1ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта Применити нормативе у зависности од примењене намене.
ОГРАЂИВАЊЕ	На регулационој линији дозвољена је само ниска зелена ограда Дозвољена висина оградe према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се изводи као повучена етажа. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. Озелењавање равних кровова подземних гаража врши се са минимално 30 cm земљишног супстрата; уколико је земљишни супстрат веће дебљине од 120 cm, те површине улазе у обрачун незастртих површина.
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. До реализације неопходне инфраструктуре, дозвољена су прелазна и алтернативна решења (био-септичке јаме, грејање на струју итд).
ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	За сваку интервенцију на постојећем или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21). Зона С3 налази се у инжењерско-геолошком рејону IА и IБ.

С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – ПОДЗОНА С6.1	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Вишепородично становање
КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНЕ	Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Дозвољена заступљеност компатибилне намене је до 20% на парцели. Комерцијални садржаји могу се налазити у сутеренским и подрумским просторијама, у ком случају не улазе у БРГП.
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	У подзони С6.1 планирана је једна грађевинска парцела ГП1 Дозвољена је даља парцелација – минимална површина у случају даље парцелације је 800 m ² и минимална ширина фронта је 12 m, уз обавезан непосредни приступ са јавне саобраћајне површине, за све типологије објеката; минималну ширину фронта је довољно испунити према једној саобраћајници, у случају да грађевинска парцела излази на више.
БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	На парцели се може градити већи број објеката у случају да остане формирана једна ГП1, а у случају даље парцелације може се градити само један објекат на парцели или један објекат и један помоћни објекат. Објекти могу бити слободностојећи, једнострано узидани и двострано узидани; низ објеката је минимум три објекта; Удаљење између два објекта на истој парцели је: између два стамбена објекта – 2/3 висине вишег објекта, између стамбеног и нестамбеног објекта – 2/3 висине вишег објекта, између два нестамбена објекта – 1/2 висине вишег објекта, између стамбеног / нестамбеног објекта и помоћног објекта – 1 висина помоћног објекта. Удаљење између два објекта без отвора на фасади је 0 m (у овом случају је дозвољено формирање светларника уколико постоје отвори)

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	Индекс заузетости („Из“) на парцели је до 60% индекс заузетости угаоних парцела може бити увећан за 15% (69%) Технички уређаји, елементи партерног уређења, базени, сеници, перголе, рампе за особе са смањеном способношћу кретања, рампе за гараже, приступна степеништа, спортски терени, дечија игралишта, боксеви за контејнере, трафо-станице и сл. не улазе у обрачун индекса заузетости.
ВИСИНА ОБЈЕКТА	Максимална висина венца објекта је 18,0 m. Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етажне. Изражава се у метрима дужним. Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
	Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Уколико су делови фасаде повучени у односу на фасадну раван најближу регулацији, на тој равни није обавезно повлачење повученог спрата. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етажне је максимално 3,5 m од коте пода повученог спрата – ово не важи за елементе језгра, лифтовске кућице, техничке елементе на фасади и сл. Максимална висина венца помоћних објеката је 4,0 m, а слемена максимално 6,0 m.
УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је мин. 40% (односно 31% за угаоне парцеле). Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на грађевинској парцели износи 15%.
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА	Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочној граници парцеле. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и слично) може се поклапати са регулационом линијом и границом парцеле. Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 85%.
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, осим ако није другачије графички одређено. Минимално растојање објекта са отворима стамбених или пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта, уколико графички није другачије одређено. Уколико су објекти узидани (у случају даље парцелације) ово растојање је 0 m. У случају даље парцелације, уколико нису узидани минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле, у случају реализације угаоних објеката је 1/3 висине вишег објекта, за отворе стамбених просторија, односно 1/5 висине објекта за отворе помоћних просторија на фасади.
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	Растојање грађевинске линије планираних објеката према зони С3 је графички дефинисано у регулационо-нивелационом решењу. Угаоне парцеле имају две бочне границе, уместо задње.
КОТА ПРИЗЕМЉА	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, у том делу кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

ОГРАЂИВАЊЕ	<p>На регулационој линији дозвољена је само ниска транспарентна или зелена ограда (до 110 cm). Дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 140 cm (зидани део до 90 cm, транспарентни до 140 cm). Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Парцелу је дозвољено оградити и живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</p> <p>Уколико се на парцели формира ограда ка инфраструктурним елементима (ТС, бокс за контејнере и сл.) дозвољено је подизање зидане, нетранспарентне или живе оgrade до 180 cm.</p>
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	<p>Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</p> <p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се изводи као повучена етажа.</p> <p>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</p> <p>Озелењавање равних кровова подземних гаража може се вршити се са минимално 30 cm земљишног супстрата; уколико је земљишни супстрат веће дебљине од 120 cm, те површине улазе у обрачун незастртих површина.</p>
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	Нема постојећих објеката у овој зони.
РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	<p>Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру парцеле, према нормативу: 1.3 ПМ по стану</p> <p>У случају примене компатибилних намена:</p> <p>1ПМ на 50 m² нето продајног простора трговинских садржаја,</p> <p>1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора,</p> <p>1ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта.</p> <p>Применити нормативе у зависности од примењене намене.</p> <p>На свакој парцели на којој се планирају објекти стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбедити паркинг места за инвалиде у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).</p>
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	<p>Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије (топлогне пумпе ваздух-вода, фото-волтажни системи, геотермална енергија итд).</p> <p>До реализације неопходне инфраструктуре, дозвољена су прелазна и алтернативна решења (био-септичке јаме, грејање на струју итд).</p>
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	<p>За изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).</p> <p>Подзона С6.1 налази се у инжењерско-геолошком рејону IА и IБ.</p>

С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – ПОДЗОНА С6.2

ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Вишепородично становање
КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНЕ	<p>Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.</p> <p>Дозвољена заступљеност компатибилне намене је до 20% на парцели.</p> <p>Комерцијални садржаји могу се налазити у сутеренским и подрумским просторијама, у ком случају не улазе у БРПП.</p>
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	<p>У подзони С6.2 планирана је једна грађевинска парцела ГПЗ</p> <p>Дозвољена је даља парцелација – минимална површина у случају даље парцелације је 800 m² и минимална ширина фронта је 12 m, уз обавезно формирање приступне саобраћајнице до јавне саобраћајне површине, минималне ширине 5 m са окретницом на слепом крају, за све типологије објеката; минималну ширину фронта је довољно испунити према једној саобраћајници, у случају да грађевинска парцела излази на више</p> <p>Обавезно је формирање пролаза за противпожарно возило, дуж парцеле.</p>

БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<p>На парцели се може градити већи број објеката у случају да остане формирана једна ГПЗ, а у случају даље парцелације може се градити само један објекат на парцели или један објекат и један помоћни објекат. Објекти могу бити слободностојећи, једнострано узидани и двострано узидани; низ објеката је минимум три објекта.</p> <p>Удаљење између два објекта на истој парцели је: између два стамбена објекта – 2/3 висине вишег објекта, између стамбеног и нестамбеног објекта – 2/3 висине вишег објекта, између два нестамбена објекта – 1/2 висине вишег објекта, између стамбеног / нестамбеног објекта и помоћног објекта – једна висина помоћног објекта.</p> <p>Удаљење између два објекта без отвора на фасади је 0 m (у овом случају је дозвољено формирање светларника уколико постоје отвори).</p>
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	<p>Индекс заузетости („Из”) на парцели је до 50%.</p> <p>Технички уређаји, елементи партерног уређења, базени, сеници, перголе, рампе за особе са смањеном способношћу кретања, приступна степеништа, спортски терени, дечија игралишта, боксеви за контејнере, трафо-станице и сл. не улазе у обрачун индекса заузетости.</p>
ВИСИНА ОБЈЕКТА	<p>Максимална висина венца објекта је 12,0 m.</p> <p>Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етажне. Изражава се у метрима дужним.</p> <p>Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.</p> <p>Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Уколико су делови фасаде повучени у односу на фасадну раван најближу регулацији, на тој равни није обавезно повлачење повученог спрата. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етажне је максимално 3,5 m од коте пода повученог спрата – ово не важи за елементе језгра, лифтовске кућице и техничке елементе на фасади.</p> <p>Максимална висина венца помоћних објеката је 4,0 m, а слемена максимално 6,0 m.</p>
УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	<p>Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је мин. 50%.</p> <p>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на грађевинској парцели износи 15%.</p>
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА	<p>Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочној граници парцеле.</p> <p>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и слично) може се поклапати са регулационом линијом и границом парцеле.</p> <p>Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 85%.</p>
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	<p>Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, осим ако није другачије графички одређено.</p> <p>Минимално растојање објекта са отворима стамбених или пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта, уколико графички није другачије одређено.</p> <p>Уколико су објекти узидани (у случају даље парцелације) ово растојање је 0 m.</p> <p>У случају даље парцелације, уколико нису узидани минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле, у случају реализације угаоних објеката је 1/3 висине вишег објекта, за отворе стамбених просторија, односно 1/5 висине објекта за отворе помоћних просторија на фасади</p>
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	<p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према зони С3 је графички дефинисано у регулационо-нивелационом решењу.</p>

КОТА ПРИЗЕМЉА	<p>Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</p> <p>За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, у том делу кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>
ОГРАЂИВАЊЕ	<p>На регулационој линији дозвољена је само ниска транспарентна или зелена ограда (до 110 cm).</p> <p>Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 140 cm (зидани део до 90 cm, транспарентни до 140cm). Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде парцелу је дозвољено оградити и живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</p> <p>Уколико се на парцели формира ограда као инфраструктурним елементима (ТС, бокс за контејнере и слично) дозвољено је подизање зидане, нетранспарентне или живе ограде до 180 cm.</p>
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	<p>Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</p> <p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се изводи као повучена етажа.</p> <p>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</p> <p>Озелењавање равних кровова подземних гаража врши се са минимално 30 cm земљишног супстрата; уколико је земљишни супстрат веће дебљине од 120 cm, те површине улазе у обрачун незастртих површина.</p>
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	<p>Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара, уколико положај објекта не излази ван граница парцеле, регулационе и грађевинске линије.</p> <p>Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објекта на истој парцели, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</p> <p>Доградња, реконструкција и било какво повећање капацитета објекта подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p>
РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	<p>Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру парцеле, према нормативу: 1.3 ПМ по стану</p> <p>У случају примене компатибилних намена: 1ПМ на 50 m² нето продајног простора трговинских садржаја, 1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора, 1ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта</p> <p>Применити нормативе у зависности од примењене намене.</p> <p>На свакој парцели на којој се планирају објекти стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбедити паркинг места за инвалиде у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).</p>
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	<p>Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије (топлотне пумпе ваздух-вода, фото-волтажни системи, геотермална енергија итд).</p> <p>До реализације неопходне инфраструктуре, дозвољена су прелазна и алтернативна решења.</p>
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	<p>За изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).</p> <p>Подзона С6.2 налази се у инжењерско-геолошком рејону IА и IБ.</p>

4. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	7.179 m ²	48	7.419 m ²	50
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	-	-	496 m ²	3
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ	3.258 m ²	22	-	-
ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	4.496 m ²	30	7.018 m ²	47
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	14.932 m ²	100	14.932 m ²	100

	Постојеће	Планирано
БРГП – површине за породично становање С3	767 m ²	1.000 m ²
БРГП – површине за вишепородично становање С6.1	-	10.114 m ²
БРГП – површине за вишепородично становање С6.2	395 m ²	4.172 m ²
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ СТАНОВНИКА	20	397

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ – СВЕ КО ЗВЕЗДАРА	Површина*****
ГП1	Цела: 21875 и део: 2190/6, 2190/4	2.443 m ²
ГП2	Цела: 2191/1 и део: 2178/9	2.489 m ²
ГП3	Целе: 2193/1, 2193/2 и део: 2198/2	2.086 m ²
С1 (Нова 1)	Делови: 2179/8, 2188/1, 2190/4, 2190/6	1.580 m ²
С2	Делови: 2188/1, 2186/1, 2179/8	42 m ²
С3	Делови: 618/16, 618/17, 2179/8	44 m ²
С4	Делови: 2184/1, 5119/1, 2183/36	44 m ²
ЗП1 – зелена површина	Цела: 2191/3	496 m ²
СА-1 (Љубице Луковић) – преузета парцела**	Делови: 618/20, 2179/4, 618/17, 618/47, 618/48, 2184/1	1.698 m ²
СА9 (Љубице Луковић) – преузета парцела***	Делови: 5119/1, 618/20, 618/48, 5120/1, 2183/45, 2179/4	646 m ²
ЈС1 (Волгина) – преузета парцела****	Делови: 618/17, 618/20, 2179/4, 2166/16, 2179/8	238 m ²
ЈС2 (Волгина) – преузета парцела****	Целе: 2191/2 делови: 2198/2, 2179/8, 618/16, 618/17, 2166/16, 1456	3.129 m ²

*у случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог 4 – Спровођење

**Парцела преузета из ПДР за спортски комплекс на Звездари, ГО Звездара („Службени лист Града Београда”, број 116/19)

*** Део грађевинске парцеле преузет из Плана детаљне регулације за подручје између унутрашњег магистралног полупрстена (УМП), Улице Драгослава Срејовића, Звездарске шуме и Улице Љубице Луковић, Градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 8/23)

****Грађевинска парцела из Плана детаљне регулације за спортски комплекс на Звездари, Градска општина Звездара („Службени лист Града Београда” број 116/19) приказана као део преузете грађевинске парцеле из Плана детаљне регулације подручја градске парк-шуме „Звездара”, општина Звездара („Службени лист Града Београда” број 7/12)

*****Делови грађевинских парцела преузети из Плана детаљне регулације подручја градске парк-шуме „Звездара”, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 7/12)

*****Одступања у површини су дозвољена приликом формирања у РГЗ

5. СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова, као и за и формирање планираних грађевинских парцела јавне и остале намене и израду пројеката парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23).

У току израде техничке документације саобраћајница са припадајућом инфраструктуром, у оквиру планом дефинисане регулације саобраћајница, могуће су:

- прерасподеле попречног профила,
- увођење нових елемената – додатне мреже и објекта инфраструктуре (црпна станица, трафостаница, исправљачка станица, канализациона црпна станица, итд) и увођење нових видова саобраћаја која не утиче на режим саобраћаја шире уличне мреже,

– измене геометрије ивичних линија у границама регулације и уклапања у геометрију постојећих саобраћајница које нису у свему изведене према важећој планској документацији,

– нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем,

– прерасподеле планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже, у складу са условима надлежних институција.

Површине јавне намене се могу фазно спроводити и даље парцелисати пројектом парцелације / препарцелације у циљу формирања више грађевинских парцела у оквиру површине јавне намене, у складу са различитом наменом планираних објеката, функционалном организацијом површине, као и фазним извођењем планиране изградње, у оквиру дефинисане регулације јавне површине тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу планом дефинисане намене и регулације, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Минимум обухвата пројекта парцелације / препарцелације јавних саобраћајних површина је грађевинска парцела.

Дозвољена је фазна реализација инфраструктурних система у оквиру коридора планираних саобраћајница.

Дозвољена је фазна изградња у оквиру површина остале намене, тако да свака фаза чини функционалну целину.

За планско подручје предвиђено је непосредно спровођење издавањем локацијских услова за:

- површине јавних намена – непосредно спровођење,
- површине осталих намена - непосредно спровођење.

У граници плана ће се у делу преклапања мењати и допунити у делу инфраструктуре и елемената профила саобраћајнице:

План детаљне регулације за спортски комплекс на Звездари, ГО Звездара („Службени лист Града Београда”, број 116/19) – грађевинска парцела СА-1,

План детаљне регулације за подручје између унутрашњег магистралног полупрстена (УМП), Улице Драгослава Срејовића, Звездарске шуме и Улице Љубице Луковић, Градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 8/23) – део грађевинске парцеле СА9,

План детаљне регулације подручја градске парк-шуме „Звездара”, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 7/12) – делови грађевинских парцела ЈС1 и ЈС2.

Графички прилог: лист бр. 4 – „СПРОВОЂЕЊЕ” Р=1:1.000

Саставни део овог плана су и:

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Постојећа намена површина, Р=1:1.000
2. Планирана намена површина, Р=1: 1.000
3. Регулационо-нивелационо решење, Р=1: 1.000
4. Спровођење, Р=1: 1.000
5. Синхрон-план инсталација, Р=1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Графичка документација
 - 1.1. Подлоге
 - 1.2. Извод из планског основа, упоредни приказ и стечене обавезе
 - 1.3. Геотехнички елаборат
2. Процедурална документација
 - 2.1. Одлука о изради плана детаљне регулације, решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину

2.2. Елаборат за рани јавни увид, извештај о раном јавном увиду и ставови о примедбама

2.3. Услови

2.4. Извештај о извршеној стручној контроли

2.5. Извештај о јавном увиду

2.6. Образложење секретаријата

3. Општа документација

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

Скупштина Града Београда

Број 350-318/24-С, 27. новембра 2024. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. новембра 2024. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА ЗАПАДНО ОД УЛИЦЕ ТОШИН БУНАР (ОД БУЛЕВАРА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА ДО УЛИЦЕ ПРИЛАЗ) ДО УЛИЦЕ МАРИЈЕ БУРСАЋ, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЗЕМУН И НОВИ БЕОГРАД, ЗА ДЕО БЛОКА 24

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради измена и допуна Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за део Блока 24, (у даљем тексту: измене и допуне плана) приступило се на основу:

Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја западно од улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до улице Прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за део Блока 24, („Службени лист Града Београда”, број 43/23). У складу са чланом 6. наведене одлуке, а у складу са чланом 516 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) примениће се скраћени поступак израде измена и допуна плана.

Циљ израде измена и допуна плана је преиспитивање

решења важећег Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошиног бунар (од Булеvara Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21) (у даљем тексту: важећи план), корекција регулационе линије као и радијус кривине планиране саобраћајнице – Зеленогорске улице (СА-42), како би се омогућио приступ и формирање грађевинских парцела у зони С1 у Блоку 24, с обзиром на то да се предметна зона простире на две административне и катастарске општине, и редефинисање услова за изградњу објеката у овој зони.

Циљ израде измена и допуна плана

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

Граница измена и допуна плана је приказана у свим графичким прилозима.

Граница измена и допуна плана обухвата део територије градских општина Земун и Нови Београд, и то део Блока 24, планираним Планом детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булеvara Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21), део зоне С1, инфраструктурну површину комплекс „Београдског водовода и канализације”, део Зелегорске улице (део грађевинске парцеле СА 41, СА-42 и СА-43) до планиране Улице нове 7 и део Улице др Жоржа Матеа (грађевинске парцеле САО-2 и САО-3 дефинисане Изменама и допунама Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булеvara Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс између улица Студентске, Тошин бунар и Ауто-пута Е75 („Службени лист Града Београда”, број 68/23)).

Површина обухваћена изменом и допуном плана је 4,02 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (Графички прилог „Катастарско-топографски план са границом измена и допуна плана“ Р 1: 1.000)

У оквиру границе измена и допуна плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Нови Београд

Целе к.п.: 440; 831/2; 472; 439; 473; 441;

Део к.п.: 68; 6640; 415/3; 418/7; 418/8; 67; 426; 415/1; 107/4; 107/5; 430; 431; 434; 432; 864/7; 6641/5; 832/8; 453/2; 455/2; 823/2; 470/1; 471; 6641/4; 831/1; 469; 470/2; 823/1; 468; 455/1; 825; 419/3;

К. О. Земун

Целе к.п.: 2690; 2689; 2692; 2691; 2693; 2703; 2699; 2701; 2702;

Део к.п.: 2704; 2678/1; 2694; 2710; 2696; 2684/1; 2685/1; 2686/1; 2705; 2688; 2706; 2709; 2708; 2681; 2680/1; 2679/1; 2700; 2698; 2695; 2697;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога „Катастарско-топографски план са границом измена и допуна плана” Р 1:1.000.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације Измена и допуна плана)

(Извод из Плана генералне регулације, Извод из Плана генералне регулације система зелених површина Београда и Извод из важећег плана су саставни део документације Измена и допуна плана).

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

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23),

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

– Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булеvara Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за део Блока 24, („Службени лист Града Београда”, број 43/23).

Плански основ за израду и доношење измена и допуна плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту: ППР Београда),

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

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

Површине јавне намене:

- шуме,
- мрежа саобраћајница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

Површине остале намене

– површине за становање – (С1) зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Према ППР зелених површина предметна локација налази се се у целини „Континуално изграђено градско ткиво” система зелених површина и целини „Зелене везе” система зелених површина, где су планиране:

Површине јавне намене:

- шуме и шумско земљиште,
- зелене површине у регулацији саобраћајница.

4. Постојећа намена површина

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

У обухвату измена и допуна плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена су:

- шуме,
- зелене површине,
- површине за објекте и комплексе јавних служби – Ј7 (специјализована здравствена заштита – одељење КБЦ Земун),

- мрежа саобраћајница.
- Површине осталих намена су:
- површине за становање.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина и подела на зоне

1.1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр.2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000)

Планиране површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница

МОСТОВСКА КОНСТРУКЦИЈА

КОМУНАЛНА СТАЗА

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:

- инфраструктурна површина БВК (ИП-3)

ШУМЕ

Планиране површине осталих намена су:

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ:

- зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6 и С6.1)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
шуме	1.68	42	0.26	6
зелене површине	0.31	8	/	/
површине за објекте и комплексе јавних служби	0.06	1	/	/
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	/	/	0.02	0.5
мрежа саобраћајница	1.5	36	2.20	55
комуналне стазе	/	/	0.01	0.2
укупно јавне намене	3.50	87	2.49	62
површине осталих намена				
површине за становање	0.52	13	1.53	38
укупно остале намене	0.52	13	1.53	38
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	4.02	100	4.02	100

Табела 1 – Табела биланса површина

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културног наслеђа, у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), простор у оквиру подручја измена и допуне плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. У границама обухвата измена и допуна плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе измена и допуна плана наиђе на археолошке

остатке или друге покретне налазе, извођача радова је по чл. 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. и закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), 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, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да, по члану 110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Услови: Завода за заштиту споменика културе града Београда бр.66-32/2023 од 7. августа 2023. године.

2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе се заснива на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком,

геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се првенствено у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04).

Предметно подручје нема заштићених природних добара (нити је у поступку заштите), није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије, нема објеката геонаслеђа према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008), док планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите природе.

Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, у складу са чланом 20. Закона о заштити животне средине.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10, 14/16, 95/18, 71/21), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.”

Услови: Завода за заштиту природе Србије бр.021-2756/2 од 15. августа 2023. године.

2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

У циљу заштите животне средине дефинишу се мере које имају за циљ да се утицаји на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја. Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине потребе израде Измена и допуна плана V-04 бр.501.3-339/2023 од 28. септембра 2023. године.

У току даљег спровођења и реализације измена и допуна планског документа неопходно је спровести у наставку наведене мере и услове:

- пројектовање, уређење и изградњу предметног простора прилагодити геолошко-геотехничким и хидрогеолошким условима тла и терена, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21);

У циљу заштите вода и земљишта:

- прикључити нове објекте на постојећу инфраструктуру и по потреби, проширити капацитете постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а;

- обезбедити сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина, пешачких комуникација, терена и сл), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, отпадних вода из просторија намењених припреми хране и санитарних отпадних вода;

- саобраћајне, манипулативне и паркинг површине изградити од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- несметано прикупљање зауљених атмосферских вода, обезбеђивањем одговарајућих падова површина, и њихово контролисано одвођење, системом решетки, до таложника и сепаратора масти и уља; након третмана на сепаратору масти и уља дозвољено је упуштање пречишћених

атмосферских вода у одабрани реципијент;

- таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

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

У циљу заштите ваздуха спровести:

- централизован начин загревања објеката прикључењем на градски топловодни систем и/или гасовод;

- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.

- озелењавање паркинг површина садњом дрворедних садница високих лишћара.

У циљу заштите од буке применити:

- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, при изградњи објеката (звучно-изолацијске грађевинске материјале и сл) којима се обезбеђује да емитована бука не прекорачи прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узмимиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

- грађевинске и техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у деловима објеката намењених администрацији свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС УЈ6.201:1990.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију постојећих и планираних објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

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

- коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије и

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

Трансформаторске станице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката:

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

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

- није дозвољена уградња уљних трансформатора, а

нарочито оних који садрже полихлороване бифениле (РСВ);

- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

- трансформаторске станице у оквиру објеката не планирају се уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

Обавезна је израда пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина којим ће се дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста:

- при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским условима и које спадају у претежно аутохтоне врсте;

Омогућити прикупљање условно чистих вода (кишнице) са:

- кровних и слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена / резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.

Обезбедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера / посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области, и то:

- рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10);

- отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго);

- комуналног и другог неопасног отпада,

- до предаје лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада.

Инвеститор / извођач радова је у обавези да, у току извођења радова на изградњи планираних садржаја, предвиди и обезбеди:

- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова сакупи, разврста и привремено складишти, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада); спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада и сл), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом;

- обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10, 93/19 и 39/21);

- води евиденцију о:

- врсти, класификацији и количини грађевинског отпада

који настаје на градилишту,

- издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада),

- врши попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

- у случају удесних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

Услови: Секретаријата за заштиту животне средине V-04 бр. 501.2-339/2023 од 28. септембра 2023. године.

2.1.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са :

Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

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

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Acc(g) и очекивани максимални интензитет земљотреса – I_{max} у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Табела: Сеизмички параметри

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0.06	0.1	0.1
I _{max} (EMS-98)	VI-VII	VII-VIII	VII-VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

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

Урбанистичке мере заштите од пожара

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

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

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара.

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

При изградњи објеката придржавати се општих услова за пројектовање и изградњу објеката са повећаним ризиком од пожара и отежаном ватрогасном интервенцијом, у складу са важећом законском и техничком регулативом која се односи на ту врсту објеката, поштујући одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Такође потребно је планирати:

– изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже која обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара;

– удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;

– приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;

– безбедносне зоне између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозија, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

– могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18 – др. закони) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара, тако да се у случају пожара:

– очува носивост конструкције током одређеног времена;

– спречи ширење ватре и дима унутар објекта;

– спречи ширење ватре на суседне објекте;

– омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

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

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

– Систем 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);

– Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/2013);

– Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, број 22/19);

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

– При фазној изградњи објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину;

– Предвидети поделу објеката 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 сл);

– Изградња електроенергетских објеката и постројења мора бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Улове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку издавања решења за изградњу објеката, на основу којих ће се издају локацијски услови („Службени гласник РС”, број 87/23).

Сагледати конкретне објекте, техничка решења, безбедносне растојања у складу са уредбом.

Објекти у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, потребно је поштовати одредбе Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11 и 93/12) и правилника који ближе регулишу врсте и количине опасних материја, објекте и друге критеријуме на основу којих се сачињава План заштите од удеса, на који мора бити прибављена сагласност надлежног министарства, у складу са Правилником о врстама и количинама опасних материја, објектима и другим критеријумима на основу којих се сачињава план заштите од удеса и предузимају мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, материјалних добара и животну средину

(„Службени гласник РС”, број 48/16) и Правилником о начину израде и садржају Плана заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 82/12).

Услови: МУП Сектор за ванредне ситуације, бр. 217-504/23 од 7. септембра 2023. године.

Услови од интереса за одбрану земље

У складу са дописом Министарства одбране – Управе за инфраструктуру, бр.12418-2 од 22. августа 2023. године, за планирану изградњу нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

2.1.5. Инжењерско-геолошки услови (Графички прилог бр. 8 „Инжењерско-геолошка карта терена” Р 1:1000)

На основу урађеног „Геолошко-геотехничког елабората за потребе Измене и допуна плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошина Бунар (од Булевар Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за део Блока 24”, који је урадило предузеће „Геоград” из Београда (2023), дефинисани су следећи инжењерско-геолошки услови:

У геоморфолошком смислу простор у обухвату Измена и допуна плана обухвата део лесног платоа тј. лесну зараван западни део, док је источни део представљен лесним одсеком који пада ка алувијалној равни Саве и Дунава. Морфолошки посматрано предметни терен захвата завршни део Земунске лесне заравни (Бежанијске косе) који се манифестује у виду лесног одсека који пада ка остатаку прве Савско-дунавске алувијалне терасе.

Терен до дубине од 30,0 m изграђују седименти квартарне старости, док површинске делове у делу истражног простора у зони саобраћајнице изграђује слој насутог материјала. Квартарни седименти представљају седименте различитих генетских типова, а изграђују површинске и приповршинске делове терена. Заступљени су лесне творевине и погребене земље, које се јављају у неколико хоризоната.

Ранијим истраживањима није регистрована појава, као ни стални ниво подземне воде у бушотинама. На истраживаном подручју значајан је, у негативном смислу, утицај атмосферских вода и то у смислу расквашавања тла у условима допунског оптерећења од објеката и склоности лесних седимената да у наведеним условима изгубе структурну чврстоћу и изазову нагла слегања објекта.

Део лесне заравни са одсеком на ободу изложен је деловању савремених геолошких процеса. Најзначајнији су следећи процеси који могу да се јаве на овим просторима су: проветравање, суфозија, одроњавање и слегање.

На простору измена и допуна плана може се издвојити један инжењерско-геолошки рејон (рејон С). Рејон С обухвата земунски лесни комплекс. Рејон С се може поделити на два подрејона и то: рејон IC1 који обухвата земунски лесни плато, и рејон IIIС4 који обухвата лесни одсек.

Са геотехничког аспекта простор на коме је планиран противпожарни пут нема посебних ограничења, осим услова да се све воде са планираног пута одведу од лесног одсека ка Улици зеленгорској. Пре почетка изградње пута неопходно је извршити уклањање приповршинског хумифицираног дела терена (просечно око 0,50 m), а након тога се може приступити њиховој изградњи, а у свему према резултатима добијеним геолошким истраживањима терена и дефинисаним условима. Са саобраћајница је неопходно обезбедити брзо и ефикасно прикупљање атмосферилеја и

њихово контролисано одвођење из зоне саобраћајница ка Улици зеленгорској.

Рејон IC1- Овај рејон обухвата Земунски лесни плато са котамa терена од 80 до 105 мм. Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага од којих је у интеракцијском смислу посебно значајан први лесни хоризонт. Наиме, све најзначајније активности, у оквиру овог регулационог плана, обављаће се у овом хоризонту. Први лесни хоризонт је слабо до средње збијен и са ситним остацима жилица биља, дробљив. Цевасте макропорозности са примесамa карбоната у виду мицелија, праха и конкреција, као и мангана у виду флека, неправилних забојења и појединачних оолита. Крупније макропоре су делимично запушене гроздастим материјалом из повлате. Трошне су и лако дробљиве. Лако се разарају под притиском прстију до прашинасте фракције. Боје је светло браон. Први лесни хоризонт (Q1L1) дебљине је од 2,0 до 3,0 m и генерално прати површину терена. Уклањање површинског слоја леса је условило и смање дебљине првог лесног хоризонта. У подини овог лесног хоризонта је идентификован лесни песак који је трошан и слабо везан до неvezан, макропороран и више водопропуснији у односу на обичан лес. Овај рејон у није у потпуности урбанизован простор.

На основу свих изведених истраживања дефинисани су општи геотехнички услови за изградњу објеката ниско и високоградње у оквиру рејона IC1:

Објекти високоградње:

– Објекте треба фундирати на дубини већој од 1,0 m од површине терена. Потребно је нагласити да је повољније што дубље фундаирање, како би се са фундаирањем објекта избегли приповршински делови терена у којима је доминантна макропорозност и где је лес лошијих физичко-механичких карактеристика, и лесни песак, што се директно огледа у погледу носивости и слегања тла услед изградње објеката. У погледу планирања спратности будућих објеката високоградње, са геотехничког аспекта нема посебних ограничења.

– Лесне насlage, у којима ће се одвијати будућа интеракција објекат–терен, могу се сматрати повољном средином за директно фундаирање.

– Дозвољена оптерећења од објеката треба дефинисати одговарајућим геостатичким прорачунима за сваки објекат посебно, а за утврђени геотехнички модел терена.

– Величину слегања будућих објеката треба дефинисати одговарајућим геостатичким прорачунима за сваки објекат посебно, а за утврђени геотехнички модел терена. На основу резултата свих изведених истраживања и спроведених геостатичких прорачуна треба дефинисати конкретне геотехничке услове и препоруке за изградњу планираних објеката.

– Грађевински ископи за изградњу објеката високоградње могу се изводити вертикално, без посебних мера заштите до дубине од 2,0 m, док је дубље ископе потребно штитити одговарајућом заштитом.

– У грађевинским ископима не треба очекивати присуство подземне воде.

– Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина.

– Затрпавање вишка ископа се може вршити материјалом из ископа. Затрпавање вршити у слојевима (око 30 cm) уз стабилизацију збијањем.

– Према ГН-200 лесне насlage припадају II категорији тла.

– Имајући у виду особину лесног тла да је осетљиве структуре на допунско провлажавање, неопходно је при пројектовању објеката високоградње за време експлоатације објекта спречити продирање атмосферилуја у зону темеља при чему може доћи до допунског слегања тла, а што се може негативно одразити на конструкцију објекта. У ту сврху се препоручује планирање тротоара око објеката са падом од објекта, као и регулисано прикупљање вода из олука и њихово контролисано одвођење из зоне објекта.

– На испитиваном простору у току извођења теренских истражних радова (април 2023. године), до дубине истраживања (10,0 m) није регистрована појава подземне воде, нити је утврђен ниво подземне воде. Из тог разлога није потребно предвидети специјалне мере хидротехничке заштите будућих објеката.

Саобраћајне површине

Са геотехничког аспекта, на простору плана детаљне регулације нема посебних ограничења ни условности за пројектовање и изградњу саобраћајница. Пре почетка изградње саобраћајница неопходно је извршити уклањање приповршинског хумифицираног дела терена (просечно око 0,50 m), а након тога се може приступити њиховој изградњи, а у свему према резултатима добијеним геолошким истраживањима терена и дефинисаним условима.

Са саобраћајница је неопходно обезбедити брзо и ефикасно прикупљање атмосферилуја и њихово контролисано одвођење из зоне саобраћајница.

Имајући у виду морфологију терена не очекују се већи ископи или насипања за изградњу саобраћајница.

За више нивое пројектовања неопходно је извршити наменска истраживања терена дуж трасе саобраћајница како би се дефинисали физичко-механички параметри тла и услови за изградњу саобраћајница.

Водоводно-канализациона мрежа

При пројектовању и изградњи водоводно-канализационе мреже на простору плана детаљне регулације, са геотехничког аспекта посебну пажњу треба обратити на спречавање и најмање могућности губитка вода из мреже, с обзиром на особину леса да је осетљиве структуре на допунско провлажавање. Концентрисано, перманентно, натапање подтла може довести до допунског слегања тла у зони провлажавања, а што може довести и до већих, хаваријских оштећења на мрежи. Стога је квалитетом цевног материјала, као и квалитетом спојница потребно обезбедити и најмању могућност губитка вода из мреже. Такође, потребно је обезбедити и могућност праћења стања мреже, као и могућност брзе интервенције у случају оштећења на мрежи.

Грађевински ископи за изградњу водоводно-канализационе мреже могу се изводити без посебних мера заштите, а дубље грађевинске ископе треба штитити одговарајућом заштитом.

Пологање цеви се може вршити директно на тло без посебних мера припреме подтла, уколико то није захтевано условима.

Затрпавање ровова се може вршити материјалом из ископа. Затрпавање вршити у слојевима уз контролисану стабилизацију.

Рејон ШС4 – Овај рејон обухвата непосредни ивични део земунског лесног одсека. Висина лесног одсека варира од 19,0 до 23,0 m, плато са котам терена од 83 до 100 мм. Нагиби лесног одсека у овом делу терена су променљиви од 35 до 42% у северним и јужним деловима лесног одсека

(измењени ублажавањем и каскадирањем косина) до 100% у централном делу изнад трибина стадиона ФК Раднички Нови Београд. У микрозону спада и ножични део терена (појас од 10,0 m ширине од лесног одсека) у алувијалној равни реке Саве и Дунава на коме су задржани остаци појединих лесних хоризоната, као и материјала који је спиран и одроњаван са лесног одсека. Поред ножичног, овом рејону је и придодато и залеђе лесног одсека тј. део лесног платоа – појас од 20,0 m ширине од ивице одсека.

Уколико ће планирани објекти имати утицај на лесни одсек (косину) обавеза пројектанта је да уради геостатичке прорачуне и да предлоге заштите. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Површински делови терена су обрасли у густу вегетацију која у великој мери утиче на њену општу стабилност и спречавање одроњавања, суфозије и спирања.

Објекти високоградње

При изградњи објеката у непосредном ободном (ивичном) делу лесне заравни неопходне су заштитне мере које подразумевају:

– Треба заштити косину растињем са разгранатим и дубоким кореновим системом;

– Унутар поменутог рејона присутна је бујна вегетација коју је неопходно одржавати и уређивати због њене улоге природног армирања тла и спречавања деградације тла и спречавања упуштања атмосферилуја у тло;

– Све објекте инфраструктуре (водовод, канализација, топловод и гасовод) пројектовати тако да буду смештени у посебне бетонске канале – технички ров;

– Неопходно је спречити свако неконтролисано ипштање отпадних вода низ косину одсека, као и сваку могућност концентрисаног провлажавања овог дела терена;

– Зону лесног одсека није препоручљиво оптеретити густом стамбеном инфраструктуром;

– Ивични део (10,0 m од ивица одсека) рејона је погодан за појединачне мање објекте од посебног значаја. Објекти у овој зони морају бити третиран и решавани по посебном поступку, као специјални случајеви, и захтевају израду посебног инжењерско-геолошког елабората који мора да обухвати све прорачуне носивости, слегања и стабилности косина и падина;

– Зона самог лесног одсека није погодна за изградњу објеката високоградње;

– Побољшање темељног тла у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла (механичка стабилизација подразумева извођење дубљих темељних ископа од пројектованих, при чему се ископано тло поново враћа у ископани простор, уз одговарајуће збијање те се на тај начин смањује осетљивост лесног тла на провлажавање на темељном контакту и истовремено смањује деформабилност тла у зони највећих додатних напрезања). Побољшање лесног тла (осим код израде постељице коловозних конструкција не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде и омогућава деградација дубљих делова лесног тла;

– Ножични део одсека треба заштитити од било каквог подсецања, како се не би изавали локални одрони знатних размера који би угрозили већ изграђене објекте испод и на самој косини одсека;

– Озакоњење објеката који су нелегални а који се налазе

унтар ове зоне захтева израду посебног инжењерско-геолошког елабората који мора да обухвати све прорачуне носивости, слегања и стабилности косина и падина;

– Имајући у виду особину лесног тла да је осетљиве структуре на допунско провлажавање, неопходно је при пројектовању објеката предвидети спречавање продирања атмосферилуја у зону темеља при чему може доћи до допунског слегања тла, а што се може негативно одразити на конструкцију објекта. У ту сврху се препоручује планирање тротоара, као и контролисано одвођење површинских вода у најближе рецепијенте;

– У случају да у самом лесном одсеку постоје, раније изграђени инфраструктурни објекти, планира се њихово измештање, а док се измештање не изврши требало би извршити проверу стања мреже и њено осматрање;

– Објекти у овом рејону треба бити третирани и решавани по посебном поступку као специјални случајеви ради дефинисања могуће зоне изградње инфраструктурних објеката.

Постојеће улице и инфраструктура

Постојећа Улица др Жоржа Матеа изграђена је на контролисаном насипу. Изградња и реконструкција инфраструктурних објеката у оквиру улице је могућа с тим да се грађевински ископи за изградњу водоводно-канализационе мреже могу изводити без посебних мера заштите до дубине од 1,5 m, док је дубље ископе потребно штитити одговарајућом подградом. У пливим грађевинским ископима не треба очекивати прилив подземне воде. Полагање цеви се може вршити директно на тло без посебних мера припреме подтла, уколико то није захтевано условима. Квалитетом цевног материјала, као и квалитетом спојница потребно је обезбедити и најмању могућност губитка вода из мреже како не би дошло до мешања вода из мреже са подземним водама и загађења подземних вода. Такође, потребно је обезбедити и могућност праћења стања мреже, као и могућност брзе интервенције у случају оштећења на мрежи. Затрпавање ровова се може вршити материјалом из ископа. Затрпавање вршити у слојевима уз контролисану стабилизацију.

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

2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора, а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m². Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12).

У пројектовању и изградњи објеката, као и уређењу и одржавању слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

– оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;

– коришћење нових техничких и технолошких решења;

– топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;

– избор облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;

– одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;

– коришћење природног осветљења и пасивних добитача топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;

– оптимализацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама / наменом;

– заштиту делова објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;

– планирање система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;

– коришћење обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.

– пројектовање система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;

– пејзажно уређење и пројектовање наменских структура у слободном и јавном простору тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);

– избор мобилијара и материјала за завршну обраду јавних површина тако да рефлектују сунчево зрачење (хладни материјали);

– коришћење елемената у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлотне ваздуха и проветравање и слично);

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

– економичну потрошњу свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребу енергетски ефикасних расветних тела; коришћење грађевинских материјала из окружења; одвајање рециклабилног отпада ради даље прераде.

При пројектовању, изградњи, уређењу и одржавању јавних слободних површина у оквиру јавних намена, саобраћајница и зелених површина применити следеће мере енергетске ефикасности:

– потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената;

– максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње, уређења и одржавања;

– водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви;

– код изградње користити грађевинске материјале из

окужења;

- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- урбани мобилијар који захтева коришћење електричне енергије планира се као „самодовољан” у енергетском смислу, постављањем фотонапонских панела мањих димензија или сличне опреме која ће из обновљивих извора енергије производити и обезбеђивати електричну енергију за потребе стубова јавне расвете, рекламних паноа, билборда, огласних стубова, аутобуских стајалишта, „wi-fi” пунктова и другог.

Приликом пројектовања, радова на изградњи и експлоатацији објеката придржавати се одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011).

Препорука је да се пре изградње објеката уради истраживање локације, те да се, уколико истраживања покажу да локација има потенцијал за коришћење геотермалних вода за снабдевање објеката топлотном енергијом, максимално користе геотермални извори за топлотне потребе.

2.1.7. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката на предметном простору, неоподно је набавити металне контејнере, запремине 1.100 литара и габ. димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно и одредити њихове позиције.

Према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница парцела (комплекса) намењених за изградњу предвиђених објеката, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за ком. возила и раднике ЈКП–а

„Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равной, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15,0 m од места за њихово постављање до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Саобраћајни прилаз до сваке локације судова за смеће мора бити прилагођен димензијама комуналних возила: 8,6 x 2,5 x 3,5 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,0 m, па приступна саобраћајница до истих, у једном смеру, мора бити минималне ширине 3,5 m, а у два 6,0 m. Потребно је обезбедити несметану проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналних возила (у случају слепих завршетака) због забране њиховог кретања уназад.

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори за те потребе унутар самих објеката, у приземљу или на некој од подземних етажа, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем и могућностима за одржавање хигијене тог простора.

Контејнери су намењени за одлагање отпада састава као кубно смеће, док за депоновање осталог отпада морају бити набављени специјални судови који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Инвеститори изградње нових објеката су у обавези да, у складу са законским прописима, од ЈКП–а „Градска чистоћа” добију ближе услове и набаве судове за смеће за сваки новоизграђени објекат појединачно. При техничком пријему, услови морају бити у потпуности испоштовани како би сви објекти били обухваћени оперативним планом за одношење смећа.

Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 10928/2 од 1. августа 2023. године.

3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима” Р 1: 1.000)

ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ЗА КОЈЕ СУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ДЕФИНИСАНЕ ВАЖЕЋИМ ПЛАНОВИМА

Назив површине јавне намене	Ознака саобраћајне површине	Катастарске парцеле
План детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21)	Зеленгорска улица, грађевинска парцела СА-41	САО-1 КО Нови Београд Део к.п.: 107/4; 107/5; 67; 434; 432; 431; 430; 426; 418/8; 419/3; 418/7; 415/3; 415/1; 6640; 68;
Измене и допуне плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс између улица Студентске, Тошин бунар и Ауто-пута Е75 („Службени лист Града Београда”, број 68/23)	Укрштај улица Тошин бунар и Др. Жоржа Матеа, грађевинска парцела САО-2	САО-2 КО Нови Београд Целе к.п.: 831/2; Део к.п.: 823/1; 455/1; 453/2; 832/8; 864/7; 6641/4; 455/2; 823/2; 6641/5;

Измене и допуне плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс између улица Студентске, Тошин бунар и Ауто-пута Е75 („Службени лист Града Београда”, број 68/23)	Улица др Жоржа Матеа, грађевинска парцела САО-3	САО-3	КО Нови Београд Део к.п.: 825; 831/1; 455/1; 823/1;
--	---	-------	--

ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ЗА КОЈЕ СУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ДЕФИНИСАНЕ ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Ул. зеленгорска	СА-1	КО Земун Целе к.п.: 2689; 2690; 2691; 2692; 2693; 2699; 2701; 2702; 2703; Део к.п.: 2704; 2679/1; 2680/1; 2681; 2684/1; 2685/1; 2686/1; 2688; 2705; 2706; 2708; 2709; 2710; 2700; 2698; 2697; 2696; 2695; 2694;
Ул. зеленгорска	СА-2	КО Нови Београд Део к.п.: 455/1; 473; 472; 471; 470/2; 470/1; 468; 469;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела измена и допуна плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000

3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт уличне мреже заснива се на ППР Београда. У рангу улице првог реда у граници Измена и допуна плана налази се Улица др Жоржа Матеа. У рангу улице другог реда, унутар границе Измена и допуна плана, налази се саобраћајница: Зеленгорска.

Улице Зеленгорска и Улица др Жоржа Матеа се планирају као двосмерне саобраћајнице. Улицом др Жоржа Матеа саобраћају возила аутобуског подсистема јавног градског превоза путника (коловоз ширине 6,5 m са траком од 3,5 m за возила ЈПП). У регулацији наведене саобраћајнице планирају се аутобуска стајалишта. Планира се стајалишни плато дужине 40 m и ширине 3,0 m.

На крају Зеленгорске улице (јужна страна) је планирано кружно проширење пречника 26,0 m и полупречника унутрашњег острва од 5,0 m како би се омогућило окретање противпожарног возила до изградње надвожњака планираног Планом детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21).

У оквиру регулације саобраћајница, односно у оквиру тротоара, где просторне могућности то дозвољавају, планира се садња нових садница на местима где оне недостају (попуњавање), као и замена старих, оболелих, оштећених и/или сувих стабала. На предметном подручју планирано је очување постојећих траса дрвореда у највећој могућој мери. Одржавањем и ревитализацијом зелених површина у регулацији саобраћајница обезбедити прегледност и безбедност саобраћаја.

Ширине регулације саобраћајница и њихових појединачних геометријских елемената су дати у следећој табели:

улица	коловоз	тротоар	двосмерна биц. стаза	Σ
Др Жоржа Матеа	6.5 + 6.5 m	1.50 m + мин 2.50 m	2,20 m	мин. 19,20 m
Зеленгорска	3.5 + 3.5 m	мин 2 x 1.50 m	2,20 m	мин. 12,20 m

Пешачке комуникације за особе са посебним потребама пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

У регулационом простору јавних саобраћајница није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др).

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију саобраћајница на који се наслања предметни простор.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, тј. структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

Улазе у гараже и дворишта индивидуалних објеката предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака.

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈПП-а Секретаријата за јавни превоз, у оквиру предметног простора предвиђено је задржавање постојећих траса аутобуских линија у Улици др Жоржа Матеа.

У оквиру границе Измена и допуна плана, оставља се могућност реорганизације мреже линија у складу са развојем саобраћајног система, кроз повећање превозних капацитета на постојећој линији, успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

Приликом пројектовања, улица у оквиру регулације дефинисане планом потребно узети у обзир димензије и саобраћајно-техничке карактеристике возила ЈЛПП-а.

Изменама и допунама плана је планирана ширина саобраћајне траке за кретање возила ЈЛПП-а од 3,5 метра по смеру дуж коловоза саобраћајница којима саобраћају возила јавног превоза.

Максималан подужни нагиб коловоза за кретање возила ЈЛПП-а износи 6%, у изузетним случајевима 8%.

Геометријски елементи раскрсница којима се крећу возила ЈЛПП-а предвиђени су за прописно и безбедно скретање тих возила, односно, планирани су радијуси скретања возила од минимум 12,0 метара.

Коловозну конструкцију пројектовати за тежак теретни саобраћај.

Стајалишни плато је планиран у дужини од 40,0 метара у правцу (због безбедног заустављања два зглобна возила у стајалишту) и ширини стајалишног платоа (тротоар) од минимум 3,0 метра у зони стајалишта због постављања надстрешница, и висине стајалишног платоа од 12 см.

Преко стајалишних платоа није могуће остварити колски приступ парцелама.

3.1.3. Бициклички саобраћај

У ПГР Београда трасе бицикличких стаза планиране су у складу са Генералним урбанистичким планом Београда, с обзиром на то да он представља стратешки документ за развој бицикличког саобраћаја у граду.

Дуж Зеленгорске улице планира се вођење бицикличког саобраћаја до укрштаја са улицом Новом 6, бицикличком стазом у регулацији саобраћајнице.

Двосмерна бицикличка стаза се планира са минималном ширином од 2,2 м. У оквиру Зеленгорске улице, бицикличка стаза се планира у нивоу коловоза – двосмерна бицикличка трака која је ивичњаком раздвојена од коловоза.

Услови: Секретаријат за јавни превоз бр. 346.7-22/2023 од 1. августа 2023. године.

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (графички прилог бр. 8 „Синхрон-план“ Р 1:1.000)

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Објекат водовода	ИП-3	КО Нови Београд Целе к.п.: 440
Комунална стаза	КС	КО Нови Београд Део к.п.: 455/1;

Изменама и допунама плана дефинисане су грађевинска парцела ИП-3, површине око 242 м² и грађевинска парцела КС, површине око 124 м², тачна површина дефинисаних грађевинских парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања истих.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Измена и допуна плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:1.000

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

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

Простор обухваћен предметним планом припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда са

изграђеном водоводном мрежом Ø65 mm (В1П65) у Улици зеленгорској.

Југоисточно од предметне границе Измена и допуна плана је постојећи комплекс „Студентски град“ којим управља ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

У непосредном окружењу изграђени су примарни објекти београдског водовода:

– комплекс црпне станице „Студентски град“ (уз Улицу Тошин бунар),

– хидротехнички тунел Ø1900/Ø1000 mm од ППВ „Бежанија“ до водоторња ЦС „Студентски град“ и од ЦС „Студентски град“ потисни цевовод Ø800 mm.

Дуж улица у обухату плана изграђена је следећа водоводна мрежа:

– магистрални водоводи Ø900 mm (В1ДЛ900), Ø300 mm (В1ДЛ300) и дистрибутивни Ø150 mm (В1А150) у Улици др Жоржа Матеа (некад Студентска),

– цевовод Ø65 mm (В1П65) у Улици зеленгорској.

Предметно подручје раније је сагледавано у Плану детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевар Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда“, број 69/21). По решењу из овог плана постојећи цевовод Ø65 mm (В1П65) у улици Зеленгорска укида се и замењује се новим димензија минимум Ø150 mm, све до везе на постојећи Ø300 mm (В1ДЛ300) који је ван границе плана у Улици др Жоржа Матеа (некад Студентска). Решења из овог плана преузета су и саставни су део предметног плана.

Трасе планиране водоводне мреже воде се јавним површинама у оквиру саобраћајница према синхрон-плану.

На водоводној мрежи планира се довољан број пожарних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих и планираних инсталација водовода. С обзиром на то да предметним подручјем пролазе примарни цевоводи београдског водовода (хидротехнички тунел Ø1900/Ø1000/Ø800 mm, Ø900 mm Улица др Жоржа Матеа (некад Студентска)), око истих успоставља се појас заштите минималних димензија са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви а који у зависности од димензија цевовода износи:

– за пречнике од Ø300 mm–Ø500 mm –3,00 m,

– за пречнике преко Ø500 mm –5,00 m.

У урбанизованом делу града, изузетно најмања ширина овог појаса мора бити 4,00 m.

Под појасом заштите цевовода подразумева се непосредан простор лево и десно од цевовода на коме није дозвољена градња, ни било каква интервенција која нарушава тај простор. Како се ради о урбанизованом делу града, за све цевоводе пречника већег од Ø300 mm усвојена је иста ширина заштитног појаса од 5,00 m, а на начин како је то приказано у графичком прилогу бр. 5 – „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“. Изузетно, у зони Улице др Жоржа Матеа (некад Студентска) због постојања више примарних цевовода чије се трасе преплићу (Ø900 mm (В1ДЛ900) и Ø300 mm (В1ДЛ300)), ширина заштитног појаса износи 7,20–7,50 m.

Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и на исте прибавити сагласности.

ИП-3 – део система БВК, објекат на траси тунела Т1900 који повезује Комплекс „Бежанија“ (у оквиру кога су резервоар и постројење за префишавање воде) са ЦС „Студентски град“.

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој и пројектовање, бр. предмета: 43005/1 I4-1/1290/23 од 2. августа 2023. године.

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

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

Локација предметног плана припада подручју Централног градског канализационог система, делу на коме је предвиђен сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода.

Подручје плана припада сливу КЦС „Карађорђево трг”. Главни реципијенти за отпадне воде са предметног подручја су колектори у улицама 22. октобра и Зона Кенедија (ван границе плана), којима се употребљене и атмосферске воде даље преко двојног колектора ФБ140/210 см и АБ110/190 см одводе до КЦС „Карађорђево трг”, одакле се потискују у реку Дунав. КЦС „Карађорђево трг” има црпилиште и за употребљене и за атмосферске воде. За потребе ретензирања кишних вода КЦС „Карађорђево трг” у Блоку 9б у Новом Београду изграђена је затворена, подземна ретензија. По изградњи КЦС „Ушће нова” употребљене воде ће се са КЦС „Карађорђево трг” усмеравати фекалним колектором 200/175 см ка тој црпној станици и даље ка Интерцептору.

У границама предметног плана изграђена је следећа канализациона мрежа:

- фекална канализација ФАЦ250, ФПЕ400 и ФАЦ500 mm у Улици др Жоржа Матеа (некад Студентска),
- атмосферска канализација ААЦ500-ААЦ700 mm у Улици др Жоржа Матеа (некад Студентска).
- Канализациона мрежа у Улици др Жоржа Матеа (некад Студентска) непосредни је реципијент употребљених и атмосферских вода са подручја плана.

Предметно подручје сагледавано је кроз следећу планску и пројектну документацију:

План детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21),

План детаљне регулације Улице Тошин бунар од Ивићеве до ауто-пута („Службени лист Града Београда”, број 99/16), Идејни пројекат саобраћајнице Тошин бунар од Аутопута до Ивићеве улице („Хидропројекат саобраћај”, 2008. године),

Идејни и Главни пројекат за део Зеленогорске улице („Ин систем градња”, 2011. године) – није узео у обзир капацитете предметног плана и не може бити реципијент отпадних вода са подручја плана.

Наведеном планском и пројектном документацијом дефинисан је начин организованог сакупљања и одвођења отпадних вода са предметног подручја и тај концепт се задржава.

На предметном подручју важећи је План детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21) – по овом плану канализација Зеленогорске улице усмерава се ка канализацији у улицама Марије Бурсаћ, Јужна саобраћајница и Тошин бунар, одакле се одводи даље до примарних одводника.

Предметном изменом и допуном употребљене и атмосферске воде од Блока 24 Улицом зеленогорском усмеравају се ка изграђеној / планираној канализационој мрежи у Улици др Жоржа Матеа (некад Студентска) – ААЦ500 mm, мин. АК300 mm и ФАЦ500 mm.

До изградње примарних објеката градске канализационе мреже у Улици Тошин бунар у граници комплекса (Блок 24) планира се ретензирање атмосферских вода, односно интерни резервоарски простор – ретензија за пријем вишка атмосферских вода у циљу контролисаног упуштања кишних вода у јавну градску канализацију, чији су капацитети ограничени. Техничке карактеристике ретензије (димензије, облик, положај и др) дефинисаће се пројектном документацијом у складу са капацитетима низводних реципијената, а према условима и уз сагласност надлежне комуналне куће. Изградњу објеката на предметној локацији прилагодити фазама реализације канализационе мреже и уз сагласност надлежне комуналне куће. Ретензије се могу користити за заливање зелених површина, прање и одржавање садржаја унутар комплекса, као и за портивпожарне потребе. Одржавање интерних ретензија није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација канализације. Изнад објеката канализације није дозвољена никаква изградња. При планирању објеката, дефинисању регулационих и грађевинских линија, исте поставити на прописаном одстојању од објеката канализације. Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 06/10 и 29/14). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање” („Службени гласник РС”, бр. 67/12 и 48/12).

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са синхрон-планом. Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm, а атмосферске канализације је Ø300 mm. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

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

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, А. бр.: 43005/2, Број: I4-1/1289/23 од 21. августа 2023. године.

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

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

Преносна мрежа и објекти

У оквиру границе Измена и допуна плана, у јужном делу Улице др Жоржа Матеа, изграђен је подземни кабловски вод 110 kV бр. 1233/1, који повезује трансформаторску станицу (ТС) 110/10 kV „Београд 41 (Блок 32)” са ТС 220/110 kV „Београд 5”. Предметни вод 110 kV налази се у власништву „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд и у процесу је преузимања од стране а. д. „Електро мрежа Србије” Београд.

За подземни вод 110 kV, у оквиру границе Измена и допуна плана, дефинисан је заштитни појас ширине 2.0 m од

ивице рова, са обе стране вода (укупне ширине 5.0 m). За градњу у заштитном појасу потребна је сагласност власника вода. Сагласност се даје на елаборат, у коме се даје тачан однос предметног вода и објекта који ће се градити, уз задовољење закона из области енергетике и заштите животне средине.

Дистрибутивна мрежа и објекти и мрежа јавног осветљења

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на трансформаторску станицу (ТС) 35/10 kV „Нови Београд 1”.

У оквиру границе Измена и допуна плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

- четири подземна кабловска вода 35 kV, изграђена у јужном делу Др Жоржа Матеа, који повезују ТС 35/10 kV „Нови Београд 1” са ТС 220/110 kV „Београд 5”;

- четири подземна кабловска вода 35 kV, три изграђена у јужном и један у северном делу Улице др Жоржа Матеа, који повезују ТС 35/10 kV „Земун центар” са ТС 220/110 kV „Београд 5”;

- осам подземних кабловских водова 35 kV, у безнапонском стању, изграђених у оквиру раскрснице Улица др Жоржа Матеа и Тошин бунар;

- ТС 10/0,4 kV регистарског броја „Z-1849”, изграђена као стубна ТС уз источну страну Улице зеленгорске у централном делу;

- подземни кабловски водови 10 kV, за напајање постојећих ТС 10/0,4 kV, изграђени у неизграђеним површинама уз источну страну Улице зеленгорске;

- подземни кабловски водови 1 kV за напајање: објекта, светлосне сигнализације, као и јавног осветљења (ЈО), изграђена у неизграђеним и саобраћајним површинама дуж улица др Жоржа Матеа, као и изграђених у оквиру раскрснице Улица др Жоржа Матеа и Тошин бунар;

- надземни кабловски водови 1 kV, постављени на армирано-бетонским стубовима у неизграђеним површинама уз источну, односно западну страну Улице зеленгорске.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења (ЈО), постављеним на стубовима надземне еее мреже.

За постојеће подземне водове 35 kV, 10 kV и 1 kV дефинисан је заштитни појас ширине 1,0 m, од ивице рова, са обе стране подземног вода (укупне ширине 1,5 m). За изградњу објекта у заштитном појасу потребна је сагласност власника еее вода, односно: „Електродистрибуција Србије” д. о. о. Београд.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објекта, угрожавају постојеће деонице еее водова и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове заштитити или изместити на нову локацију, уколико постоје техничке могућности, у складу са законском регулативом која се бави измештањем еее објекта.

Стубове надземне еее мреже / ЈО, који су угрожени, прилагодити планираном саобраћајном решењу.

Планира се sukcesивно каблирање постојеће надземне еее мреже 1 kV. Односно, планира се њено укидање.

До каблирања мреже 1 kV дозвољено је пребацивање кућних прикључака на стубове надземне еее мреже, односно ЈО.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике планирана једновременна снага за посматрано подручје износи 660 kW. На основу процењене једновременне снаге, и важећег Плана детаљне регулације за подручја западно од улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд

(„Службени лист Града Београда”, број 69/21) (у даљем тексту: важећи план), прикључење предметних објекта на еее мрежу планира се са планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV, која је планирана западно уз Улицу зеленгорска према важећем плану, и која се планира непосредно уз границу измена и допуна плана. Предметним изменама и допунама плана оставља се могућност изградње ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 1.000 kVA, капацитета 1.000 kVA, у оквиру предметног блока, у оквиру неког од планираних објекта или у оквиру његове парцеле, са прикључењем на постојећи кабловски вод 10 kV, изграђен јужно од границе измена и допуна плана.

Оставља се „Електродистрибуција Србије” д. о. о. Београд да у сарадњи са корисником парцеле / инвеститором одреди начин прикључења објекта на дистрибутивну еее мрежу (са постојеће или планиране еее мреже), евентуални начин изградње ТС (слободностојећи објекат или у склопу објекта), капацитет, тачну локацију, приступ објекту, величину простора/просторија, као и место прикључења ТС на еее мрежу, кроз Одобрење за прикључење сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

За евентуалне потребе планиране ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 5 m x 6 m, ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена (или у првом подземном нивоу објекта) минималне површине 16 m², ако се ТС гради у склопу објекта. Планирани простор/просторија за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице.

Од евентуалне ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије планира се полагање еее мреже 1 kV.

Мрежа водова 1 kV, као и евентуалних водова 10 kV, планира се подземно.

Дуж планиране саобраћајнице на растојању 0.3–0.5 m од регулационе линије, са обе стране, планира се коридор ширине 1 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу поменутих еее водова 10 kV и 1 kV. Трасе за полагање горепомених еее водова 10 kV и 1 kV, са одговарајућим прелазима саобраћајнице, преузете су из важећег плана, и прилагођене планираном саобраћајном решењу.

Планиране еее водове постављати подземно испод тротарског простора, у рову дубине 0.8 m и ширине у зависности од броја еее водова у рову, дуж планираних еее траса.

Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø110 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

Решење еее мреже дуж Улице др Жоржа Матеа, као и раскрснице Улица др Жоржа Матеа и Тошин бунар преузето је из Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс између улица Студентске, Тошин бунар и Ауто-пута Е75 („Службени лист Града Београда”, број 68/23).

Услови: А.Д. „Електромрежа Србије” Београд, бр. 130-00-UTD-003-1018/2023 од 17. августа 2023. године.

Електродистрибуција Србије, бр. 33/22, 3953/23 од 28. септембра 2023. године.

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

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Тошин бунар”.

У оквиру границе измена и допуна плана изграђени су

следећи тк објекти:

– транспортни оптички тк каблови за повезивање: бизнис корисника, базних станица и друге тк опреме на тк мрежу. Оптички каблови положени су у тк канализацији која је изграђена дуж Улице др Жоржа Матеа, испод тротоарских површина, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина;

– приступни оптички и бакарни тк каблови. Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацији и слободно у земљу, испод тротоарског простора и неизграђених површина, као и надземно на армирано-бетонским стубовима постављеним у неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката, угрожавају постојеће деонице тк каблова и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђена растојања, каблове заштитити или изместити на нову локацију, уколико постоје техничке могућности, у складу са законском регулативом која се бави измештањем тк објеката. Стубове надземне тк мреже, који су угрожени, прилагодити планираном саобраћајном решењу.

Планира се sukcesивно каблирање постојеће надземне оптичке тк мреже. Односно, планирано је њено укидање.

До каблирања тк мреже дозвољено је пребацивање кућних прикључака на стубове надземне тк мреже.

За планиране објекте вишепородичног становања планира се приступна тк мрежа GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home), која се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова. У сваком планираном објекту вишепородичног становања обезбедити простор у улазном ходнику објекта за унутрашњу монтажу оптичког дистрибутивног ормана, оријентационих димензија: 0,2 x 0,5 x 0,55 m³ (ширина x дужина x висина).

За потребе бежичне приступне мреже планира се изградња БС у предметном блоку. За планирану БС обезбедити на објекту у оквиру инфраструктурне површине простор минималне површине 2 x 3 m², за смештај спољашње опреме БС, са прикључком за напајање електричном енергијом.

С обзиром на одређене специфичности и условљености везане за БС, оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле / инвеститором обезбедити простор (посебан или заједнички за више оператора), као и место прикључења БС на тк и електроенергетску мрежу, кроз Одобрење за прикључење сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког планираног објекта изградити приводно тк окно, и од њега приводну тк канализацију, ПЕ цев пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном тк канализацијом дуж Улице зеленгорска.

Дуж планиране саобраћајнице на растојању 0,8–1,0 m од регулационе линије, са обе стране, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу стандардне тк канализације. Трасе за полагање тк канализације, са одговарајућим прелазима саобраћајнице, преузете су важећег плана, и прилагођене планираном саобраћајном решењу.

Димензије тк окна износе оријентационо: 0,6 x 1,2 x 1,0 m³ (ширина x дужина x висина), и повезују се са две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm.

Планирану тк канализацију изградити испод тротоарског простора у регулацији улице, у рову дубине 0,8 m,

односно на прелазима испод коловоза 1,2 m (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза), и ширине 0,4 m, дуж траса планираних за тк канализацију.

Од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу до ОДО у објекту и БС, планира се полагање оптичког тк кабла, кроз планирану тк канализацију.

До реализације планиране саобраћајнице оставља се могућност прикључења објеката и БС на постојећу надземну оптичку тк мрежу.

Решење тк мреже дуж Улице др Жоржа Матеа, као и раскрснице улица др Жоржа Матеа и Тошин бунар преузето је из Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс између улица Студентске, Тошин бунар и Ауто-пута Е75 („Службени лист Града Београда”, број 68/23).

Услови „Телеком Србија” а. д. бр. 328791/2 – 2023 од 31. августа 2023. године.

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

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

Предметни простор припада топлофикационом систему топлане „Нови Београд”, односно топлотном конзуму постојећег дистрибутивног топловода DN 500, положеног дуж Златигорске улице и Лаудановог шанца. Топловодна мрежа на грејном подручју ТО „Нови Београд” ради у температурном и притисном режиму 120/55°C, NP 16 bar-a.

Дуж дела Улице др Жоржа Матеа изведена је деоница дистрибутивног топловода Æ168,3/250 mm, али предметни садржаји нису прикључени на овај постојећи систем даљинског грејања.

У сагласности са урбанистичким параметрима датих овим изменама и допунама плана, извршена је укупна анализа топлотног конзума за све површине и он износи сса Q=1720 KW.

Топловодна мрежа дуж улице Зеленгорске пречника Æ168,3/250 mm планирана је по Плану детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21).

Овим планом планира се топовод пречника Æ139,7/225 mm у продужетку Улице зеленгорске ка планираним потрошачима који немају обезбеђен градски систем грејања. Наведени топовод ће се повезати на топовод Æ168,3/250 mm планираним Планом детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до улице Мерије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21).

Такође, планиран је у регулацији Улице др Жоржа Матеа и дистрибутивни топовод пречника Æ323,9/450 mm са реконструкцијом деонице постојећег топловода Æ168,3/250 mm на пречник Ø 323,9/450 mm, који се трасира према Изменама и допунама плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Мерије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс између улица Студентске, Тошин бунар и Аутопута Е-75 („Службени лист Града Београда”, број 68/23).

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

положај осталих инфраструктурних водова.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко подстанице у објекту коју предвидети у подрумској (техничкој) етажи. Подстананица мора поседовати прикључке за водовод, електричну енергију и канализацију, као и несметан приступ за уношење / изношење опреме и уређаја.

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

Услови ЈКП „Београдске електране”, број предмета RI-59120/23, од 20. августа 2023. године.

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

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

Предметни простор припада гасном подручју постојеће мерно-регулационе станице (МРС) „Калварија” која се налази ван границе измена и допуна плана. У њој се обавља редукција притиска са $p=6\div 16$ bar-а на $p=1\div 4$ bar-а, одоризација и контролно мерење потрошње гаса.

Дуж Зеленгорске улице изведен је дистрибутивни полиетиленски гасовод, за радни притисак $p=1\div 4$ bar-а.

Постојећу нископритисну полиетиленску гасоводну мрежу притиска $p=1\div 4$ bar-а, изместити у зони предметних садржаја на начин како је то приказано у графичким прилозима. Тиме ће се омогућити прикључење предметних садржаја на гасоводну мрежу за потребе грејања, кувања и припреме топле воде зашта је потребно обезбедити $V_h=275m^3/h$ природног гаса.

Такође, планиран је у регулацији Улице др Жоржа Матеа и дистрибутивни полиетиленски гасовод притиска $p=1\div 4$ bar-а, према Изменама и допунама плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице Прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс између улица Студентске, Тошин бунар и Ауто-пута Е-75 („Службени лист Града Београда”, број 68/23).

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

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

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

Услови: ЈП „Србијагас”, бр. 06-07-11/2634-2 од 8. септембра 2023. године.

3.3. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1: 1.000)

3.3.1. Основне школе

У обухвату измена и допуна плана не постоје објекти основног образовања и васпитања. Имајући у виду просторну геометрију подручја обухваћеног границом измена и допуна плана део планиране популације узраста 7–15 година је

недовољан да би се планирала образовна установа минималних капацитета, а која је економски оправдана. С обзиром на наведена просторна ограничења у обухвату измена и допуна плана нису планиране установе основних школа. Имајући у виду демографске показатеље, као и величину потребних капацитета, извршена је анализа постојећих и планираних капацитета мреже образовних установа у окружењу.

На основу анализе величине популације деце школског узраста у обухвату измена и допуна плана, а на основу укупно планираног броја становника, смештај у основне школе потребно је обезбедити за око 90 ученика школског узраста. Смештај потребног броја деце планира се у постојећим објектима основних школа у окружењу: ОШ „Раде Кончар” (Улица златиборска 44), ОШ „Надежда Петровић” (Улица Луја Адамича 44), ОШ „Иван Гундулић” (улица Народних хероја 12).

Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 890/2023 од 28. августа 2023. године.

3.3.2. Средњошколске установе

Имајући у виду економску оправданост планирања образовне установе (средњошколске установе) минималних капацитета, у границама измена и допуна плана нису планиране средњошколске установе.

Анализом величине популације деце средњошколског узраста на простору у границама измена и допуна плана, а на основу планираног броја становника, констатовано је да је за смештај у средњошколске установе потребно обезбедити капацитет за око 45 ученика узраста од 15 до 19 година (учешиће деце средњошколског узраста у укупном броју становника је у распону 5–6%). У окружењу се налазе следеће средњошколске установе: Девета гимназија „Михаило Петровић – Алас” (Булевар Маршала Толбухина 41), Графичко-медијска школа (Улица Отона Жупанчича 19) и друге.

Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 890/2023 од 28. августа 2023. године.

3.3.3. Примарне здравствене заштите

У граници измена и допуна плана нема постојећих објеката примарне здравствене заштите. Планом није планирана њихова изградња.

Становници са подручја које је обухваћено границом измена и допуна плана, за задовољење услуга примарне здравствене заштите, могу користити капацитете постојећих објеката примарне здравствене заштите у окружењу:

Централни објекат Дома здравља „Нови Београд”, Улица Гоце Делчевца 30.

Огранак Дома здравља „Нови Београд”, Здравствена станица Бежанијска коса (Улица др Теодора Бороцког 15) и друге.

Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 890/2023 од 28. августа 2023. године.

3.4. Шуме (ш)

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”
Р 1: 1.000)

Попис катастарских парцела за шуме

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Шуме (Ш)	Ш3-2	КО Нови Београд Део к.п.: 455/1; 473; 472;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и

грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела измена и допуна плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1000.

У Зеленгорској улици простире се шумски комплекс, мешовита састојина лишћарских врста. Шуме су природни ресурси и представљају добро од општег интереса. Површина под шумом „Бежанијска коса” мора се третирати у складу са границама дефинисаним у Основи газдовања шумама, а очување, заштита планирање, гајење и коришћење шума и шумског земљишта у складу са Законом о шумама.

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

4.1. Површине за становање

ЗОНА С6

Попис грађевинских парцела у зони С6

Назив површине остале намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6)	ГП-1	КО Нови Београд Целе к.п.: 439, 441.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Измена и допуна плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1000

Зона С6 је зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

ЗОНА С6	Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
Основна намена површина	Вишепородично становање
Компатибилност намене	Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 90% : макс. 10% = макс
Број објеката на парцели	Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. Објекат може имати више ламела / улаза. У оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, баштенске оставе и сл) и изградња надстешница, вртних павиљона, стаклених башта, базена, фонтана, спортских терена и сл, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле и који не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Овим изменама и допунама плана је планирана грађевинска парцела ГП-1 у Блоку 24, површине око 12.594 m ² . Није дозвољена даља парцелација или препарцелација дефинисане грађевинске парцеле ГП-1. Напомена: тачна површина предметним планом дефинисане грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања исте.
Приступ грађевинској парцели	Грађевинској парцели ГП-1 приступа се са Зеленгорске улице.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама Према положају на парцели објекти су слободностојећи. Објекат може имати више ламела / улаза. Уколико се гради више објеката на парцели дозвољена је изградња заједничких подземних гаража. Дозвољена је фазна реализација.
Растојање од бочне границе парцеле	Како је приказано на графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима”.

Растојање од задње границе парцеле	Како је приказано на графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима”.
Међусобна растојања објеката на парцели	Минимално међусобно растојање стамбених објеката, на истој парцели је 2/3 висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине вишег објекта, између стамбеног и нестамбеног објекта – 2/3 висине вишег објекта а растојање стамбеног / нестамбеног објекта од помоћних објеката је једна висина помоћног објекта.
Помоћни објекти	Помоћни објекти за потребе гаражирања возила и баштенске оставе постављају се према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30 m ² . Помоћни објекат може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом) уколико је на том месту узидан објекат на суседној парцели и уз међусобну сагласност суседа.
Индекс заузетости парцеле	Индекс заузетости на парцели је „З” = 50%. Максимални индекс заузетости подземних етажа је 85%.
Висина објекта	Нулта ката је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Максимална висина венца објекта је 16,0 m. Максимална висина венца објекта је висина оградне повучене етаже у равни фасадног платна и рачуна се од нулте коте. Висина објекта се одређује у односу на нулту кату, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца. Уколико се планира објекат са више ламела нулта ката се одређује за сваку ламелу појединачно у односу на кату терена.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте, а за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), ката приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојећи објекти су објекти који су уцртани у топографској подлози. Постојећи објекти на грађевинској парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења дефинисаних овим изменама и допунама плана.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору, према нормативима : становање: 1,3 ПМ/1 стану пословање: 1 ПМ/60 m ² НГП трговина: 1ПМ на 50 m ² продајног простора хотел: 1ПМ/2 – 10 кревета у зависности од категорије угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице Паркинг места која користе особе са инвалидитетом лоцирати у близини улаза у објекте, у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). У складу са правилником планирају се и рампе и пешачке комуникације.
Архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. Последњу етажу извести као повучену етажу. Дозвољено је пројектовање више повучених етажа. Повучена етажа се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етаже објекта.
Услови за оградивање парцеле	Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом оплемењеном зеленилом до висине од 1,80 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Инжењерско-геолошки услови	<p>Објекте треба фундирати на дубини већој од 1.0 m од површине терена. У погледу планирања спратности будућих објеката високоградње, са геотехничког аспекта нема посебних ограничења. Лесне насlage, у којима ће се одвијати будућа интеракција објекат–терен, могу се сматрати повољном средином за директно фундарање.</p> <p>Грађевински ископи за изградњу објеката високоградње могу се изводити вертикално, без посебних мера заштите до дубине од 2 m, док је дубље ископе потребно штитити одговарајућом заштитом.</p> <p>У грађевинским ископима не треба очекивати присуство подземне воде.</p> <p>Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина.</p> <p>Затрпавање вишка ископа се може вршити материјалом из ископа. Затрпавање вршити у слојевима (око 30 cm) уз стабилизацију збијањем.</p> <p>Према ГН-200 лесне насlage припадају II категорији тла.</p> <p>За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</p>
Услови фазне реализације	<p>Могућа је фазна реализација објекта према потреби и динамички финансирања, под условом да свака фаза представља заокружену техно-економску и функционалну целину (обухвата и реализацију одговарајућег броја паркинг места).</p>

ЗОНА С6.1

Попис грађевинских парцела у зони С6.1

Назив површине остале намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6)	ГП-2	КО Земун Део к.п.: 2678/1; 2679/1;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела измена и допуна плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000

ЗОНА С6.1	Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
Основна намена површина	Вишепородично становање.
Компатибилност намене	Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 90% : макс. 10% = макс.
Број објеката на парцели	Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. Уквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, баштенске оставе и сл) и изградња надстешница, вртних павиљона, стаклених башта, базена, фонтана, спортских терена и сл, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле и који не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Овим изменама и допунама плана је планирана грађевинска парцела ГП-2, површине око 2689 m ² . Није дозвољена даља парцелација или препарцелација дефинисане грађевинске парцеле ГП-2. Напомена: тачна површина предметним планом дефинисане грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања исте.
Пристап грађевинској парцели	Грађевинској парцели ГП-2 приступа се са Зеленгорске улице
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Према положају на парцели објекти су слободностојећи. Објекат може имати више улаза. Уколико се гради више објеката на парцели дозвољена је изградња заједничких подземних гаража.
Растојање од бочне границе парцеле	Како је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима”.
Растојање од задње границе парцеле	Како је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима”.
Међусобна растојања објеката на парцели	Минимално међусобно растојање стамбених објеката, на истој парцели је 2/3 висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине вишег објекта, између стамбеног и нестамбеног објекта – 2/3 висине вишег објекта, а растојање стамбеног / нестамбеног објекта од помоћних објеката је једна висина помоћног објекта.

Помоћни објекти	Помоћни објекти за потребе гаражирања возила и баштенске оставе постављају се према правилима за стамбене објекте, максималне површине 30 m ² .
Индекс заузетости парцеле	Индекс заузетости на парцели је „3” = 50%. Максимални индекс заузетости подземних етажа је 70%.
Висина објекта	Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Максимална висина венца објекта је 13,0 m. Максимална висина венца слемена објекта је 16,0 m. Висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте, а за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојећи објекти су објекти који су уцртани у топографској подлози. Постојећи објекти на грађевинској парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења дефинисаних овим изменама и допунама плана.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору, према нормативима: становање: 1,3 ПМ/1 стану пословање: 1 ПМ/60 m ² НГП трговина: 1ПМ на 50 m ² продајног простора угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице Паркинг-места која користе особе са инвалидитетом лоцирати у близини улаза у објекте, у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). У складу са правилником планирају се и рампе и пешачке комуникације.
Архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. Последња етажа се може извести као поткровље или повучени спрат. Дозвољена је иградња вишеводног крова. Висина наизглед поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етаже објекта.
Услови за оградавање парцеле	Грађевинска парцела може се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом оплемењеном зеленилом до висине од 1,80 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	Објекте треба фундирати на дубини већој од 1,0 m од површине терена. У погледу планирања спратности будућих објеката високоградње, са геотехничког аспекта нема посебних ограничења. Лесне насlage, у којима ће се одвијати будућа интеракција објекат–терен, могу се сматрати повољном средином за директно фундарање. Грађевински ископи за изградњу објеката високоградње могу се изводити вертикално, без посебних мера заштите до дубине од 2 m, док је дубље ископе потребно штитити одговарајућом заштитом. У грађевинским ископима не треба очекивати присуство подземне воде. Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина. Затрпавање вишка ископа се може вршити материјалом из ископа. Затрпавање вршити у слојевима (око 30 cm) уз стабилизацију збијањем. Према ГН-200 лесне насlage припадају II категорији тла. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

5.Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	4,02 ha	4,02 ha
Нето површина блокова*	0,89 ha	1,55 ha
Површине осталих намена		
БРГП становања (зона С6)	917 m ²	29038 m ²
Укупно површине осталих намена	917 m²	29038 m²
УКУПНА БРГП	917 m²	29038 m²
Број станова	7	232
Број становника	20	674
Број запослених	/	87
Просечан индекс изграђености**	0.1	1.87
Густина становања ***	22	435

* Без саобраћајне мреже, железнице, шуме, реке...

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

*** Густина становања је однос планираног броја становника и нето површине блокова у ha

Табела 2 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

ознака целине/блока	ознака зоне	површина зоне (m ²)	БРГП становања (m ²)	БРГП комерц. садржаја (m ²)	БРГП остало (П1, ВО, СРК...) (m ²)	БРГП укупно (m ²)	број станова	број становника	број запослених
19	С6.1	2689	4087	1022	/	5109	41	119	15
24	С6	12594	19120	4780	/	23900	191	554	72
УКУПНО		15283	23207	5802	/	29009	232	673	87

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПГР БЕОГРАДА		
	макс.индекс заузетости (З)	макс.висина венца/слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са ТЛОМ	макс.индекс заузетости (З)	макс.висина венца/слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са ТЛОМ
С6	50%	16m	15%	50%-70%	12m-18m/15m- 21,5m	10%
С6.1	50%	13m/16m	30%	50%-70%	12m-18m/15m- 21,5m	10%

Табела 4 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: по Плану детаљне регулације и по Плану генералне регулације

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Ове измене и допуне плана представљају основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и урбанистичког пројекта и основ за формирање грађевинских парцела јавних намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

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

Ове измене и допуне плана представљају основ за формирање грађевинске парцеле остале намене.

Овим изменама и допунама даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Површине планиране за изградњу саобраћајница могу се даље парцелисати пројектом парцелације / препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу дефинисане намене и регулације. Минимални обухват пројекта парцелације / препарцелације јавних саобраћајних површина је грађевинска парцела.

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

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

1. Однос према постојећој планској документацији
(подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације измена и допуна плана)

Ступањем на снагу измена и допуна плана, ставља се ван снаге, у границама ових измена и допуна плана:

– План детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, бр. 69/21) – подручје дела Блока 24

Ступањем на снагу измена и допуна плана, мењају се и допуњују, у границама ових измена и допуна плана:

– Измене и допуне плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за спортски комплекс

између улица Студентске, Тошин бунар и Ауто-пута Е75 – мења се и допуњује инфраструктурна мрежа у оквиру дефинисаних грађевинских парцела САО-2 и САО-3.

Саставни део измена и допуна плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	Постојећа намена површина	Р 1:1.000
2.	Планирана намена површина	Р 1:1.000
3.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима	Р1:200/1:1.000
4.	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1:1.000
5.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7.	Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8.	Инжењерскогеолошка карта терена	Р 1:1.000
9.	Синхрон-план	Р 1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног архитекте урбанисте и урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
7. Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
9. Извод из Плана детаљне регулације
10. Извод из Плана генералне регулације
11. Извод из Плана генералне регулације система зелених површина
12. Геолошко-геотехничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Катастарско-топографски план са границом измена и допуна плана	Р 1:1.000
Катастар водова и подземних инсталација	Р 1:500

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

Скупштина Града Београда
Број 350-323/24-С, 27. новембра 2024. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

САДРЖАЈ

Страна

План детаљне регулације подручја уз Волгину улицу, градска општина Звездара -----	1
Измене и допуне Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булеvara Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за део Блока 24 -----	19

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 6259
Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.
Штампа „Бирограф КОМП д.о.о.”, Штампарија „Бирограф КОМП д.о.о.” Земун,
Атанасија Пуље 22.