



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 127

29. децембар 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 29. децембра 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈА

БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КНЕЗА МИЛОША, ДРИНСКЕ, САРАЈЕВСКЕ И ДУРМИТОРСКЕ, ГО САВСКИ ВЕНАЦ, БЕОГРАД

План детаљне регулације (ПДР) блока између Улица кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, на територији ГО Савски венац у Београду, састоји се из следећег:

КЊИГА 1/2

I. Текстуални део ПДР-а.

II. Графички део ПДР-а.

КЊИГА 2/2

III. Документациона основа ПДР-а.

Граница ПДР-а обухвата део територије ГО Савски венац, укупне површине од 35.608,74 kvm. Граница ПДР-а дефинисана је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део ПДР-а.

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПДР-А

A. ОПШТИ ПОДАЦИ

A.1. Правни и плански основ израде ПДР-а

A.1.1. Правни основ израде ПДР-а

Правни основ за израду ПДР-а блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, на територији ГО Савски венац представља следеће:

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

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

– Одлука о измени и допуни Одлуке о изради ПДР-а блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 114/16);

A.1.2. Плански основ израде ПДР-а

Плански основ за израду ПДР-а блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, на територији ГО Савски венац представља следеће:

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

A.2. Повод и циљ израде ПДР-а

A.2.1. Повод израде ПДР-а

Повод за израду ПДР-а је иницијатива ПД „ORCHID GROUP” из Београда, Ул. омладинских бригада бр. 88–90 за ревитализацијом и реконструкцијом предметног блока кроз изградњу стамбено-пословног комплекса, посебно јер је ПД „ORCHID GROUP” носилац права својине на објектима и припадајућим парцелама некадашњег Савезног МУП-а који у предметном блоку заузимају његов већи део.

A.2.2. Циљ израде ПДР-а

Циљ израде ПДР-а је провера потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја уз стварање планског основа за изградњу нових садржаја и обезбеђивање инфраструктурних капацитета за планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

A.3. Обухват и граница ПДР-а

A.3.1. Граница и површина обухвата ПДР-а

Границом ПДР-а обухваћен је део територије ГО Савски венац између спољашње регулације улица кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, тј. планиране мреже. Границом ПДР-а обухваћена је површина од 35.608,74 kvm.

Координате тачака којима је дефинисана граница ПДР-а дате су у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део ПДР-а.

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

Све катастарске парцеле обухваћене границом ПДР-а припадају КО Савски венац.

Катастарске парцеле обухваћене границом ПДР-а подељене су у две групе: и то на оне које су својом целом површином у границама ПДР-а и оне које су у границама ПДР-а само својим делом.

Катастарске парцеле (КП) КО Савски венац које су у границама ПДР-а целом својом површином:

– 1402/2, 1403/2, 1404/2, 1405/2, 1406/2, 1407/2, 1408/2, 1410/2, 1411/2, 1402/1, 1403/1, 1404/1, 1405/1, 1406/1, 1407/1, 1408/1, 1410/1, 1411/1, 1414/2, 1415, 1417, 1418/1, 1419/1, 1420, 1426 и 1428

Катастарске парцеле (КП) КО Савски венац које су у границама ПДР-а само својим делом:

– 787/1, 836, 905/1, 1383, 1429 и 1433

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и њихових граница у оквиру ПДР-а меродавни су подаци из графичких прилога бр. 13 – КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:500, Поглавља III Документациона основа ПДР-а.

А.4. Преглед и дефиниција урганистички показатеља – појмовник

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

- НАМЕНА ЗЕМЉИШТА
- представља начин коришћења земљишта одређен ПДР-ом;
- ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- простор одређен ПДР-ом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом;
- ОБУХВАТ ПЛАНА
- просторно или административно одређена целина за коју је предвиђена израда неког просторног или урбанистичког плана у складу са законом;
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- линија која раздваја површину јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене;
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта;
- ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ (Из)
- Представља однос габарита хоризонталне пројекције израђених или планираних објеката на грађевинској парцели и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима;
- ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
- јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је израђена или планом предвиђена за изградњу;
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- јесу сви објекти инфраструктуре за које решење за извођење радова, односно грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе;
- ОБЈЕКАТ
- јесте грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и

енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре прикључак на електроенергетску мрежу и други објекти, објекти спорта и рекреације и сл.) који може бити подземни или надземни;

- ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА
- јесте скуп радњи који обухвата претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта;
- РЕКОНСТРУКЦИЈА
- јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета;
- ДОГРАДЊА/НАДОГРАДЊА
- јесте извођење грађевинских и других радова којима се израђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;
- АДАПТАЦИЈА
- јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;
- САНАЦИЈА
- јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији;
- ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ
- јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације;
- ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ
- јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови;
- НУЛТА (АПСОЛУТНА) КОТА ОБЈЕКТА
- представља висинску тачку (коту) објекта одређену пресеком линије јавне/приступне саобраћајне површине и вертикалне осе фасаде објекта према јавној/приступној саобраћајној површини;
- КОТА ПРИЗЕМЉА
- јесте висинска тачка (кота) одређена у односу на нулту (апсолутну) коту објекта;
- МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА
- јесте растојање од нулте (апсолутне) коте објекта до највише тачке фасадног платна за објекте са равним кро-

вом (кота венца или ограда крова), односно до коте слемена (за објекте са косим кровом) и одређује се у односу на фасадно платно објекта постављено према улици, односно према приступној јавној саобраћајној површини. У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина објекта одређује се као количник вертикалне површине фасаде и ширине фронта фасадног платна постављеног према улици, односно према приступној јавној саобраћајној површини;

– ЗОНА ГРАЂЕЊА

– Зона дефинисана грађевинским линијама до којих је дозвољено грађење габарита објекта, како надземног, тако и подземног;

А.5. Условљености из урбаистичких планова вишег реда

А.5.1. Извод из плана генералне регулације

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

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

– Мешовити градски центри;

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

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



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

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 – Подела на зоне са истим правилима грађења, у зони мешовитих градских центара у зони центра Београда (M1) налазе се све катастарске парцеле у блоку обухваћеном ПДР-ом.

Према ПГР-у, у поглављу 5.2.1 Зона мешовитих градских центара у зони центра Београда (M1) за правила грађења у овој зони наведено је следеће:

– мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем;

– у приземљу су обавезни комерцијални садржаји;

– са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са табелом компатибилности намена;

– компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене које могу бити и до 100%;

– индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП;

– индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%;

– максимална висина венца објекта је 32,00 m, а максимална висина слемена објекта је 37,00 m;

– минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10%.”

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

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

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

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

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

Приликом израде планова детаљне регулације показатељи за парцеле су оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле могу повећати или смањити тако да на нивоу блока просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене ПГР-а,

како је наведено у поглављу 2. Подручја за која је обавезна израда планова детаљне регулације, дела В. Смернице за спровођење плана.

На целој територији плана, на подручјима у зони вишепородичног становања (С5, С8, С9 и С10), зонама мешовитог градског центра (М1, М2, М³ и М4), као и у зонама са комерцијалним саджајима (К1 и К2), висина и спратност објеката, дефинисана у правилима за висину објеката, може се повећати, а урбанистички параметри и положај објекта ускладити, кроз израду плана детаљне регулације, који у себи садржи анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине Града Београда.

Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу локације.

Високим објектом сматрају се сви комерцијални, пословни и стамбени објекти виши од 32,00 m.

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

Према графичком прилогу бр. 3-4 – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа у ППР-у Улица кнеза Милоша има функционални ранг магистралне саобраћајнице.

Сарајевска улица која се налази у обухвату предметног ПДР-а има функционални ранг улице првог реда.

Саобраћајнице Дурмиторска и Дринска представљају део секундарне уличне мреже града.

Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. Оцена постојећег стања

Б.1.1. Простор обухваћен ПДР-ом

Простор који се налази у границама ПДР-а припада територији градске општине Савски венац и урбанистички вредној позицији у непосредној близини најзначајнијих градских и међуградских праваца, као што су Улица кнеза Милоша, Мостарска петља, ауто-пут.

Због морфологије терена као и због свог повољног положаја у градском ткиву, предметни простор се сагледава са више улазних праваца у језгро града (прилаз са ауто-пута, из правца Топчидера и Сењака, дуж Улице кнеза Милоша), са ширег подручја Новог Београда као и са обала реке Саве, из правца моста Газела, Аде Циганлије и Калемегдана и активно учествује у формирању главних градских панорама.

Б.1.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

У непосредном окружењу предметног простора налази се велики број објеката јавне намене (Клинички центар, МУП, министарства РС) као и објеката намењених вишепородичном становању.

Са његове југо-источне стране налази се јавна зелена површина – парк Три кључа, док се са осталих страна налазе изграђени компактни градски блокови.

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

Морфолошки гледано, простор обухваћен ПДР-ом део је Савске падине (терен је у паду од Улице кнеза Милоша ка

Сарајевској) и висинска разлика између улица Кнеза Милоша и Сарајевске износи око 16,00 m.

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

Површине јавних намена по досадашњој категоризацији чине:

– Саобраћајне површине;

Површине осталих намена по досадашњој категоризацији чине:

– Становање и стамбено ткиво са пословањем и осталим компатибилним наменама у оквиру блока;

– Девастирани и урушени објекти ван свих урбаних функција (некадашњи комплекс Савезног МУП-а);

Б.1.3. Постојеће стање саобраћајних површина

Предметни простор налази се на ободу централне зоне Београда у блоку између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске.

У непосредној близини, југозападно од блока пролази градски ауто-пут, у рангу међународног пута Е-75, кога од посматраног блока одваја градски парк Три кључа.

У постојећем стању Дринска улица је на делу од Сарајевске „слепа” и неприступачна за јавно коришћење.

Улица кнеза Милоша, која чини југоисточну границу блока, је у рангу градске магистрале.

Као најзначајнија градска трансверзала Улица кнеза Милоша чини једину везу југозападних делова Београда са централном зоном, услед чега је једна од најоптежених саобраћајница у старом делу Београда.

Североисточну границу блока чини Дурмиторска улица, која повезује Улицу кнеза Милоша и Сарајевску и припада секундарној уличној мрежи.

Сарајевска улица, на северозападној граници блока, спада у примарну градску уличну мрежу у рангу градске саобраћајнице првог реда.

Б.1.3.1. Геометријске карактеристике уличне мреже

УЛИЦА КНЕЗА МИЛОША

Геометријски попречни профил Улице кнеза Милоша дуж југоисточне границе посматраног блока садржи коловоз ширине 14,00 m, тротоаре ширине 9,00 – 12,00 m и појас заштитног зеленила са десне стране (у смеру Немањине улице) ширине 2,30 m.

Коловоз садржи 5 трака за вожњу од којих се у јутарњем периоду до 10.00 сати, три користе за вожњу у смеру ка Немањиној улици, а две за смер према мостарској петљи, односно Топчидеру и Дедињу. После 10.00 сати светлосном сигнализацијом се мења смер у средњој траци, па се три траке користе за вожњу у смеру према мостарској петљи, а две ка Немањиној улици.

На тај начин је капацитет Улице кнеза Милоша прилагођен саобраћајном оптерећењу у периодима јутарњег и поподневног вршног оптерећења. Укупна регулациона ширина Улице кнеза Милоша, на овом делу, креће се од 38,00 до 40,00 m.

ДРИНСКА УЛИЦА

Улица дринска је једносмерна према Сарајевској улици.

На овом делу, од Савске до Сарајевске улице, попречни профил садржи коловоз ширине 7,30 m обостране тротоаре ширине 2,30 и 3,20 m.

На делу од Сарајевске улице према Улици кнеза Милоша Дринска улица је „слепа” и није у јавној употреби.

Коловоз је ширине 6,00 m, а укупна регулациона ширина улице ја 15,60 m.

ДУРМИТОРСКА УЛИЦА

Регулациони профил Дурмиторске улице је 16,40 m.

Садржи коловоз ширине 6,30 m, и тротоаре ширине 2,50 m и 7,60 m.

Дурмиторска улица је једносмерна од Улице кнеза Милоша према Сарајевској и Савској улици.

Паркирање је дозвољено обострано у смеру према Сарајевској улици на коловозу, паралелно са тротоаром, а на супротној страни на тротоару под углом од 45°.

Улица садржи једну траку за вожњу ширине око 4,00 m.

САРАЈЕВСКА УЛИЦА

Сарајевска улица на делу од Дринске до Дурмиторске улице има попречни профил ширине 18,50 m.

Улица је једносмерна према Немањиниј улици.

Коловоз ширине 9,00 m садржи три траке за вожњу (3,00 x 3,00 m) од којих је спољна десна трака намењена за возила јавног градског превоза.

На левој страни, у смеру вожње, тротоар је ширине 3,50 m, а на десној страни 6,00 m.

Паркирање је дозвољено на тротоару, под углом од 60°, са десне стране у смеру кретања.

Фотографије постојећег стања улица у границама ПДР-а**Прилог 2:** Фотографије улица у обухвату ПДР-а**Б.1.3.2. Систем јавног градског превоза**

У непосредном окружењу посматраног блока лоцирано је више стајалишта јавног градског превоза јер предметни блок опслужују линије аутобуског, тролејбуског и трамвајског подсистема јавног превоза.

Стајалиште „Милоша Поцерца” у Улици кнеза Милоша користе линије у смеру према Сајму, Дедињу и Топчидеру са укупно девет аутобуских, две тролејбуске и једном мини бус линијом.

Ово стајалиште је од блока обухваћеног ПДР-ом удаљено око 350,00 m, односно на око 5 min пешачког хода.

У супротном смеру према Немањиној улици стајалиште „Вишеградска” користи шест аутобуских и две тролејбуске линије, а удаљено је од предметног блока око 250,00 m.

У Сарајевској улици уз северозападну границу блока лоцирано је стајалиште „Дринска” које користе возила четири аутобуске линије.

У Савској улици, у зони раскрснице са Дурмиторском је стајалиште „Дурмиторска” за две градске и пет приградских аутобуских линија.

Трамвајска стајалишта најближа посматраном блоку су на мостарској петљи. Користе га три линије, а од предметног блока пешачком пасарелом и стазом кроз парк Три кључа су на растојању од око 250,00 m.

У зони мостарске петље налазе се два пара аутобуских стајалишта, јадан на ауто-путу, а други на нивоу терена испод ауто-пута. Стајалишта „Мостар” на ауто-путу опслужују две аутобуске линије.

Стајалиште „Мостар” на нивоу терена у смеру према Сајму користе возила девет аутобуских и једном мини бус линијом, док наспрамно стајалиште у смеру према Улици кнеза Милоша служи за пет аутобуских и једну мини бус линију.

Стајалишта „Милоша Поцерца” и „Вишеградска” смештена су ван траке за вожњу у посебне нише, тако да возила јавног превоза углавном не ометају кретање возила у основном току.

Стајалиште „Дринска” у Сарајевској улици је у траци резервисаној за возила јавног превоза, док се аутобуско стајалиште у Савској улици („Дурмиторска”) налазе у тракама за вожњу, што у периодима вршних оптерећења представља сметњу за континуалан саобраћајни ток.

У погледу ометања континуалног саобраћајног тока, па и у погледу смањене безбедности, најнеповољнији положај имају стајалишта „Мостар” која се налазе испод аутопута на нивоу терена.

Трамвајско стајалиште „Мостар” има повољну и безбедну везу преко пешачке пасареле.

На посматраним стајалиштима се у периодима вршног оптерећења одвија веома фреквентан саобраћај, на градским линијама у интервалима од 4,00 до 10,00 минута, а на приградским линијама од 5,00 (линија 511 за Сремчицу) до 30,00 минута (линија 552 за Умку).

Б.1.3.3. Положај и капацитет простора за паркирање

На улицама које окружују посматрани блок простор за јавно паркирање у другој зони (ограничење на два сата) налази се у Дурмиторској и Сарајевској улици.

У Дурмиторској улици дозвољено је обострано паркирање.

Са десне стране у смеру према Сарајевској улици на коловозу подужно уз ивичњак са укупно 21 местом, од којих су осам у режиму резервације, а на левој на тротоару под углом од 45О са укупно 17 места.

Паркирање у Сарајевској улици је дозвољено на десном тротоару (у смеру вожње) под углом од 60О на обележених 12 места.

Паркинг простор у парку Три кључа у продужетку Сарајевске улице према Мостару са 45 места такође је у зонском систему (друга зона – највише два сата).

У Улици кнеза Милоша паркирање није дозвољено, међутим на делу од Дурмиторске до Дринске улице свакодневно је нерегуларно паркирано око педесетак путничких аутомобила.

Б.1.4. Постојеће стање јавне комуналне инфраструктуре**Б.1.4.1. Водоводна мрежа и објекти**

Простор у границама ПДР-а припада првој висинској зони водоснабдевања у оквиру које од градског водоводног система у ободним улицама постоје:

- у Улици кнеза Милоша цевовод Ø450, Ø400 и Ø300;
- у Дурмиторској улици цевовод Ø150;

- у Сарајевској улици цевовод Ø150 и Ø150;
- у Дринској улици цевовод Ø80;

Унутар ПДР-а код улица Дринске и Кнеза Милоша једним делом пролазе цевоводи Ø800 и Ø900.

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

Б.1.4.2. Канализациона мрежа

Предметни блок, према Генералном решењу београдске канализационе мреже, припада територији Централног канализационог система на делу на коме се канализација врши по општем систему, а канали општег система постоје у свим улицама које окружују предметни блок.

Главни реципијент за отпадне (употребљене и кишне) воде са предметног сливног подручја је колектор општег система 90/135 у Сарајевској улици који се улива у колектор „Теразијски тунел” одакле се отпадне воде евакуишу до излаза у Дунав, односно из Савског у Дунавски слив.

Колектор у Сарајевској улици прикупља отпадне воде са падина непосредног слива, те из слива колектора 60/110 из Пастерове и Дринске улице, слива колектора 70/120 из правца Улице војводе Путника (Пиварски колектор) и слива колектора 60/110 из правца Бокељске улице (зона Јужног булевара).

У плану ЈКП „Београдски водовод и канализација” је изградња нових колектора који ће повећати капацитете канализационе мреже у окружењу локације и растеретити постојећи колектор у Сарајевској улици.

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

Б.1.4.3. Електроенергетска мрежа

У границама ПДР-а налазе се следећи електроенергетски објекти:

- Три трансформаторске станице 10/0,4 kV (ТС „Дурмиторска 12” капацитета 2x1.000 kVA снаге 1630 kVA, ТС „Сарајевска 85-87” капацитета 1.000 kVA снаге 630 kVA, ТС „Кнеза Милоша 92” капацитета 1.000 kVA снаге 1.000 kVA);
- Кабловски водови напонског нивоа 35, 10 и 1 kV;
- Шест водова 35 kV дуж Сарајевске улице (четири вода су веза ТС 35/10 kV „Савски венац” и ТС 110/35 kV „Топлана” типа 3 x (ХНЕ 49-А 1x185/25 mm” и два вода су веза ТС 35/10 kV „Савски венац” и ТС 35/10 kV „Душановац” типа IPZO 13 3x95 mm”, 35 kV;

Б.1.4.4. Телекомуникациона мрежа

Простор у границама ПДР-а припада кабловском подручју АТЦ Центар.

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

У границама ПДР-а поред осталог налазе се следећи ТТ водови и објекти:

- ТК галерија димензија (180,00 x 185,00 cm) у Улици кнеза Милоша и ТК галерија димензија (170,00 x 180 cm) у Дринској улици, кабловска ТТ канализација са кабловским ТТ окнима, дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена бакарним и оптичким кабловима.

Б.1.4.5. Топловодна мрежа

Простор у границама ПДР-а припада грејном подручју ТО „Нови Београд” односно топоводном конзуму магистралног топовода М6 пречника Ø558,8/710 положеног дуж Савске улице.

Режим рада примарне инсталације топлане је:

- За систем грејања:
 1. температура: 120/65°C,
 2. притисак: НП25.
- За систем потрошене топле воде:
 1. температура: 65/22°C,
 2. притисак: НП25.

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

- Дуж Дурмиторске улице – топоводи пречника Ø273,0/400, Ø168,3/250 и прикључни топоводи Ø180,0/3,6 и Ø139,7/225;
- Дуж Сарајевске улице – топоводи пречника Ø168,3/250, Ø114,3/200 и прикључни топовод Ø88,9/160;

Б.1.4.6. Гасоводна мрежа

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

Б.1.5. Зеленило

Дрвореди су једини тип јавних зелених површина заступљених на простору у границама ПДР-а.

У оквиру предметног блока нису заступљене јавне зелене површине.

У контактној зони граница ПДР-а налази се јавна зелена површина – парк Три кључа, који представља еколошку баријеру од интензивног саобраћаја.

У Улици кнеза Милоша налази се двоструки дрворед липа формиран од стабала која нису истодобна тако да прсни пречници дебла варирају у распону од 15 до 25 cm и 30 до 40 cm, при чему су стабла одличног здравственог стања и естетског квалитета.

У Дурмиторској улици формиран је млађи дрворед од јавора, брезе и брекиње.

Обострани дрворед липа присутан је и у Улици дринској с тим што дрворед, са стране улице до објеката, није у континуитету због прилаза објектима.

У Сарајевској улици налази се дрворед мечје леске чија су стабла постављена у бетонске прстенове, доброг здравственог стања и задовољавају естетске захтеве, али је фрагментисан.

На површинама остале намене унутар блока заступљена је и вегетација лошег квалитета.

Б.1.6. Заштита животне средине

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

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

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

- да је ваздух загађен, али да не одступа од квалитета карактеристичног за централну градску зону у којој је саобраћај доминантни извор загађења;
- да је изложеност простора комуналној буци изнад дозвољених граничних вредности, а одступања су нарочито изражена ноћу;

Б.1.6.1. Квалитет ваздуха

Квалитет ваздуха на простору у границама ПДР-а може се описати на основу измерених вредности добијених континуираним мерењима основних загађујућих материја које врши Градски завод за јавно здравље.

У претходних пет година, граничну вредност емисије прелазиле су концентрације азотоксида 2011. и 2013. године, док су концентрације чађи биле у дозвољеним границама.

Концентрације загађујућих материја су нешто више од измерених на мерном месту посебно у деловима уз Улицу кнеза Милоша.

У периоду од 2009. до 2013. године, утврђено је да је предметна локација оптерећена основним загађујућим материјама, као и специфичним загађујућим материјама пореклом од издувних гасова моторних возила.

Контролу и мерење специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила (угљенмоноксид, азотдиоксид, сумпордиоксид, олово и лакоиспарљива органска једињења) врши Институт за јавно здравље Србије Др Милан Јовановић Батут.

Од специфичних загађујућих материја пореклом из издувних гасова моторних возила које су прелазиле дозвољене вредности, вишеструка прекорачења су забележена у концентрацијама угљенмоноксида и азотдиоксида што је и разумљиво имајући у виду оптерећеност Улица кнеза Милоша и сарајевске.

Концентрације сумпордиоксида су до 2011. године значајно прелазиле граничне вредности док су од 2012. године измерене концентрације испод прописаних вредности.

Концентрације олова у ваздуху су једино прекорачиле прописану вредност.

Б.1.6.2. Комунална бука

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

У претходних пет година, ниво комуналне буке је константно био изнад прописаних граничних вредности (осим на мерном месту у Булевару војводе Мишића бр. 43 у 2010. години) а одступања нарочито изражена ноћу.

Доминантни извор комуналне буке чини саобраћај, нарочито теретни и јавни градски.

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.1. Подела на урбанистичке целине

Подела на урбанистичке целине у границама ПДР-а извршена је на основу кумулативно сагледаних критеријума који су утврђени на основу анализе постојећег стања, на основу могућности за интервенцију у циљу унапређења квалитета коришћења објеката, на основу доминантних намена дефинисаних ГП-ом Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) и на основу карактеристика земљишта у површинама јавних намена.

В.1.1. Површине јавних намена

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

– саобраћајне површине намењене колском и пешачком саобраћају;

Површине јавних намена опредељене су кроз засебну урбанистичку целину и то:

– ЈН – саобраћајне површине намењене колском и пешачком саобраћају;

Урбанистичке целине јавних намена ЈН			
Урбанистичке целине	Катастарске парцеле у урбанистичкој целини	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
ЈН	Дато у Глави Г.2.	17.140,25 kvm	48,15 %

Прилог 3: Урбанистичка целина јавних намена

В.1.2. Површине осталих намена

У површинама осталих намена у оквиру ПДР-а заступљене су следеће намене:

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

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

Површине осталих намена опредељене су кроз шест урбанистичких целина:

– С1 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1);

– С2 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1);

– С3 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1);

– С4 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1);

– К1 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1);

– К2 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – комерцијални садржаји (М1);

Урбанистичке целине осталих намена С1, С2, С3, С4, К1 и К2			
Урбанистичке целине	Катастарске парцеле у урбанистичкој целини	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
С1	Дато у Глави Г.2.	1.796,69 kvm	5,04 %
С2	Дато у Глави Г.2.	2.516,24 kvm	7,06 %
С3	Дато у Глави Г.2.	1.000,88 kvm	2,81 %
С4	Дато у Глави Г.2.	1.895,61 kvm	5,32 %
К1	Дато у Глави Г.2.	10.437,49 kvm	29,31 %
К2	Дато у Глави Г.2.	821,58 kvm	2,31 %

Прилог 4: Урбанистичке целине осталих намена

В.2. Општа правила уређења и грађења

У оквиру овог поглавља дата су правила уређења и грађења која се примењују на цео простор у границама ПДР-а и која је обавезно поштовати приликом вршења интервенција како на постојећим објектима тако и приликом грађења нових објеката.

В.2.1. Инжењерско-геолошки услови

В.2.1.1. Створени услови

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

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

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

Изведени објекти својим положајима не утичу на погоршање опште стабилности.

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

В.2.1.2. Морфолошке и хидролошке одлике терена

У границама ПДР-а у морфолошком погледу део предметног терена представља део падине која се од Врачарског платоа спушта ка алувијалној равни реке Саве, односно представља део леве падине реке Саве познат као Савски амфитеатар.

Падина је стрмог нагиба у правцу запада, нагиба од 4,00° до 8,00°, делимично каскадирана, што је последица постојеће урбанизације.

Апсолутне коте терена су од 81,50 до 96,50 мнв.

У садашњим условима, на самој микролокацији нема површинских токова.

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

В.2.1.3. Геолошки састав терена

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

Неогени седименти представљени су сарматским кречњацима и лапоровитим глинама панона.

Сарматски кречњаци су таложени у плитким приобалским пределима панонског мора.

У одређеном временском периоду повлатни део ових наслага био је изложен процесу карстификације те има врло разуђен палеорељеф.

Апсолутне коте повлате кречњака у зони предметног терена се крећу од 77,50 мнв до 90,00 мнв и налазе се на 3,00 – 7,50 m од површине терена.

Панонски седименти су представљени лапоровитим глинама које прекривају разуђену кречњачку подлогу сарматске старости, те им је присуство неједначено.

Апсолутне коте повлате лапоровитих глина у зони предметног терена се крећу од 80,00 мнв до 95,00 мнв и налазе се при самој површини терена и на 1,50 – 3,50 m од површине терена.

Квартарни седименти су представљени делувијалним седиментима чија се дебљина креће око 1,50 – 3,50 m. За време панонског стадијума формиране су мање депресије које су запуњаване овим седиментима.

Насуто тло је присутно на површини предметног терена као резултат досадашње нивелације и урбанизације терена и то у дебљинама је 1,00 – 2,00 m.

В.2.1.4. Хидрогеолошке карактеристике терена

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

Делувијални седименти представљају релативно добар спроводник.

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

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

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

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

Циркулација воде се одвија углавном дуж прлина и пукотина.

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

На предметном простору у њима је утврђен ниво подземне воде.

Сарматски кречњаци поседују сложену примарну (интергрануларну и сунђерасту) порозност и секундарну (пукотинску и кавернозну) порозност. У повлатној зони кречњака у којој је најважнији литолошки члан шупљикави кречњак, ова порозност је веома изражена.

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

В.2.1.5. Стабилност терена

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

Простор ПДР-а припада зони са основним сеизмичким степеном 8,00° МКС и коефицијентом од 0.069.

В.2.1.6. Инжењерско-геолошка реонизација терена

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

Инжењерско-геолошка реонизација терена изведена је уз уважавање четири геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничка параметра.

Меродавни параметри при инжењерско-геолошкој реонизацији терена су:

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

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

Унутар региона А издваја се реон А2 који обухвата терене нагиба 5,00° до 10,00° терена са нивоом подземне воде мањим од 5,00 m и условно стабилне терене.

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

МИКРОРЕЈОН А2.1

– Захвата највећу површину истражног простора (око 90,00%);

– Нагиб терена је 2,00° до 8,00° у правцу запада и највећим делом је прекривен старом урбанизацијом;

– Терен је у површинском делу изграђен од делувијалних седимената (Q2dpg) дебљине 1,50–3,50 m које су прекривене тањим слојем насутог тла или хумуса и постојећом урбанизацијом;

– Подину квартарних седимената чине наслаге лапоровитих глина панона (M32GL) које су констатоване у дебљини 2,00–4,00 m а у чијој се подини налазе кречњаци сарамата (M31K) на дубини 3,00–7,50 m од површине терена. Дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању због израженог палеорељефа;

– Ниво подземне воде је утврђен на 2,20–5,70 m од површине терена у лапоровитим глинама (M32GL);

– Ниво подземне воде варира у зависности од хидролошке године и пукотинске издељености лапоровитих глина;
МИКРОРЕЈОН А2.2

– Захвата врло малу површину истражног простора (око 10,00%);

– Нагиб терена је 4,00° до 8,00° у правцу запада и највећим делом је прекривен старом урбанизацијом;

– Терен је у површинском делу изграђен од лапоровитих глина панона (M32GL) дебљине 3,00–5,00 m које су прекривене тањим слојем насутог тла или постојећом урбанизацијом;

– Подину лапоровитим глинама чине кречњаци сарамата (M31K) на дубини 3,00–5,00 m од површине терена. Дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању због израженог палеорељефа;

– Ниво подземне воде је утврђен на 3,70–5,70 m од површине терена у лапоровитим глинама (M32GL);

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

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

Током спровођења ПДР-а, приликом израде инвестиционо-техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а обавезно је спровести прописана инжењерско-геолошка односно геотехничка истраживања која морају садржати уграђивање пијезометара за осматрање и праћење нивоа подземне воде пре изградње, у току изградње и у току експлоатације објекта, а која ће тачно дефинисати и количину подземних вода, начин дренажа, начин заштите темељног ископа и заштиту падине и постојећих објеката, све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11)

Спровођењем инжењерско-геолошких односно геотехничких истраживања неопходно је утврдити:

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

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

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

– агресивност подземне воде у односу на бетон;

– проверу дубине фундарања постојећих објеката, као и заштиту њихове стабилности;

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

V.2.2. Заштита културних добара

V.2.2.1. Споменички статус простора и објеката

Простор у границама ПДР-а јесте део целине подручја уз Улицу кнеза Милоша, које ужива претходну заштиту у складу са условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту.

Граница целине обухвата простор који ограничавају улице Дринска, Кнеза Милоша обухватајући КП 1485/1 КО Савски венац, споменик културе у Кнеза Милоша бр. 101, Дурмиторска, Ресавска до Крунске (изузимајући припадајуће катастарске парцеле парне стране Крунске улице, која је засебна целина), припадајуће катастарске парцеле непарне стране улице Кнеза Милоша, Андрићев венац, Добрињска, Адмирала Гепрата, Балканска, Хајдук Вељков венац, Сарајевска и Дринска.

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

V.2.2.2. Археолошко наслеђе

Простор у границама ПДР-а налази се изван заштићене зоне цивилног насеља и некрополе римског Сингидунума.

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

Међутим, у непосредној близини границе ПДР-а евидентирани су археолошки налази – на старом Губеревцу, приликом извођења земљаних радова који су обављани између Првог и Другог светског рата, наишло се на гробове и налазе из Млађег гвозденог доба – Латена.

Такође, забележени су налази, без ближе ознаке места налаза, у Сарајевској улици који потичу из античког-римског периода, и могу се датирати у 2–3 век н.е.

Како се у предметном блоку предвиђају све методе реконструкције – од интерполације до ревитализације – могуће је да се у оквиру блока приликом ископа за нове објекте или после рушења старог објекта наиђе на археолошке остатке.

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

V.2.2.3. Опште мере заштите културних добара

Објекти у границама ПДР-а изграђени су у различитим временским периодима и као такви припадају различитим стилским групама, али је могуће да сваки од њих, па самим тим и читав блок претрпи трансформацију планираним интервенцијама дефинисаним ПДР-ом, с тим да квалитет и естетика нових објеката морају да обезбеде континуитет и поштовање наслеђеног урбанистичко-архитектонског миљеа окружења, а пре свега Улица кнеза Милоша, која представља један од најфреквентнијих и естетски најскладнијих београдских потеза, која с тим у вези представља приоритет у сваком даљем тумачењу блока и ширег простора.

У смислу даље реализације започете трансформације у границама ПДР-а, планирати нову изградњу обострано узиданих објеката на регулационој линији у Улици сарајевској, уз поштовање постојеће регулације.

Уз Улицу кнеза Милоша и Дринску могуће је формирати и разуђени улични фронт, у појединим сегментима повучене грађевинске линије, који би кореспондирао са зеленом парковском површином са друге стране улице.

Пожељно је одржавање благе разиграности уличних венаца, а не насилно изједначавање истих.

Нову изградњу у циљу трансформације и унапређења амбијената Улице дринске потребно је прилагодити паду терена, тако да висинска регулација објеката каскадно прати његову морфологију.

Обликовање новог комплекса као урбанистичког репера и капије у урбанистичкој целини К1 третирати на начин којим се обележава симболички улаз у најшири градски булевар, креирајући атрактивност и видљивост, уз инсистирања на проширењу пешачких кретања која на овом месту скрећу ка дну парцеле, према Мостарској петљи чиме развијају повезивање нивоа улице и пешачких пролаза који пониру наниже у односу на саобраћајницу.

У том смислу предвидети проширења ка локалном тргу и према унутрашњости блока, уз пешачке продоре у свим правцима.

Хоризонталну регулацију Улице кнеза Милоша у контактном делу између новог и старог усаглашавати прилагођавањем висина између новопланираног комплекса и преовлађујуће висине блоковске изградње у овој улици.

У наставку комплекса дуж Улице кнеза Милоша ка Мостарској петљи дозвољава се изградња објеката више спратности и високог објекта и његових припадајућих елемената са наглашеним реперским карактеристикама капије, а у свему према урбанистичким параметрима предвиђеним за урбанистичку целину К1.

Што се тиче вертикалне регулације у урбанистичкој целини К1 препоручује се али није обавезно поштовање блоковске грађевинске линије која се поклапа са регулационом линијом ка Улици кнеза Милоша, а у циљу додатне аргументације у прилог очувања амбијенталне целине улице.

Грађевинска линија ка Улици кнеза Милоша није обавезујућа.

Високе објекте и објекте више спратности сместити у оквиру планираних зона њихове изградње – Зоне Б, Д и Е, дефинисаних у урбанистичкој целини К1 у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а уз афирмацију ефеката изненађења, атрактивности и визура.

У урбанистичкој целини К1 обликовање обавезно спроводити не везујући се за стилске одреднице прошлих времена, уз примену што виших модерних ликовно-естетских својстава, у савременом духу, новим квалитетним и енергетски одрживим материјалима, уз ревитализацију „духа места“.

Обавезно је да се у урбанистичкој целини К1, на месту прикладном за читав ансамбл нове целине, видљивом и близу регулације улице, предвиди савремено-метафоричка реминисценција на претходни период који је обележио ову локацију, првенствено кроз модерну интерпретацију „капије изнад пешачких токова“ (на локалном тргу), која може бити у облику интерактивног зида или стубова, а где ће посетиоци и пролазници моћи да сагледају визуелне и физичке артефакте (грб) са претходног објекта, те развију меморију на бомбардовање у којем је страдао претходни објекат.

Нови комплекс у урбанистичкој целини К1 мора да буде видљив и да као такав развија карактер симбола.

Како је лако сагледив из правца уласка и изласка из града као и са удаљенијих визура, потребно је обратити посебну пажњу на избор ликовних елемената али и на атрактивност слике читавог урбанистичког склопа.

Обратити пажњу на кореспонденцију и усаглашеност комплекса са све четири стране око Мостарске петље јер ће развијање и реализација комплекса у урбанистичкој целини К1 генерисати хармонични развој наспрамних страна раскршћа применом подударног архитектонског речника.

Очекује се да нови објекат у урбанистичкој целини К1 поседује стилску атрактивност и уникатност због урбанистичке позиције на којој се налази.

Очекује се да нови објекат у урбанистичкој целини К1 буде одраз врхунског и квалитативног архитектонско-урбанистичког решења, па је с тим у вези, обавезујуће растерећење елемената и облика у функцији архитектонског обликовања, елиминисањем монолитних форми, диспропорционалних габарита и волумена, уз примену савременог архитектонског рукописа, следећи тенденције у савременој архитектури, не везујући се за стилске одреднице постојећег, уличног објекта, све уз примену савремених квалитетних материјала, високих ликовно-естетских својстава.

(Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере њихове заштите, Завод за заштиту споменика културе града Београда, бр. Р 1888/15 од 9. децембра 2015. године)

В.2.3. Заштита животне средине

Овим ПДР-ом нису планиране намене којима се уређује процена утицаја на животну средину, па сходно томе ПДР не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину и не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја на животну средину, што је наведено и решењем о неприступању процени утицаја на животну средину ПДР-а блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске („Службени лист Града Београда”, број 6/11).

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

- обавезно је спровести прописану анализу геолошко-геотехничких и хидро-геолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;

- након уклањања постојећих објеката и демонтаже опреме и инсталација, обавезно је извршити испитивање загађености земљишта и санацију, односно ремедијацију простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11 – Уставни суд), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;

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

- у подземним гаражама неопходно је обезбедити:

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

2. систем за праћење концентрације угљенмооксида;
3. систем за контролу ваздуха у гаражи;
4. контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;
5. редовно пражење и одржавање сепаратора;
6. континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета;
7. смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеца и систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
 - Обавезно је ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:
 1. коришћење фотонапонских соларних хелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
 2. правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
 - Обавезно је обезбеђивање потпуно контролисаног прихвата заулене атмосферске воде са свих манипулативних површина, површина за прилаз доставних возила и интерних саобраћајница, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
 - Обавезна је примена одредаба важећих правилника за потребе димензионисања таложника и сепаратора масти и уља на основу сливне површине и меродавних падавина, уз учестало чишћење сепаратора и одвожење талога из сепаратора током његове експлоатације искључиво преко овлашћених лица;
 - Обавезно је подизање дрвореда дуж Улица кнеза Милоша, дурмиторске, сарајевске и дринске, нарочито у делу у којем се планира изградња паркинг површина;
 - Приликом изградња трансформаторских станица исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
 1. одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 кV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μ T;
 2. обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице чији је капацитет неопходно одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
 3. није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB),
 4. након изградње трансформаторских станица обавезно је извршити прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, периодична испитивања, достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
 - Уклањање постојећих објеката, односно грађевинског и осталог отпада који настане у току рушења извршити у складу са важећим прописима о управљању отпадом (са-

купљање, разврставање и одлагање на за то предвиђену локацију или искоришћење рециклабилних материјала), уколико генерисани отпад садржи материје непознатог порекла и састава, извршити његову карактеризацију и у складу са утврђеним пореклом, карактером и категоријом отпада, спровести одговарајући начин даљег поступања;

– У току извођења радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:

1. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,

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

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

– Пре подношења захтева за издавање Грађевинских дозвола у границама ПДР-а, обавезно је обраћање надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објеката на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09), а сходно Листама I и II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08);

(Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-81/2014-V-04 од 14. новембра 2014. године и бр. 201.2-17/2015-V-04 од 18. маја 2015. године)

V.2.4. Заштита природних добара

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

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

– Све јавне зелене површине повезати у систем, коришћењем зелених веза између постојећег и планираног зеленила, при чему је обавезно спровести контролу димензија кореновог система приликом одабира врста, као и начина садње како коренов систем не би денivelисао терен (улице, тротоаре, паркинг подлоге) и како се не би укрштао са трасама подземних инсталација;

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

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

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

(Решење о утврђивању услова за заштиту природе, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1001/3 од 28. маја 2015. године)

В.2.5. Заштита од елементарних непогода

Простор у границама ПДР-а се, као и цео Београд, налази у зони средње зоне сеизмичке угрожености и лежи на умерено трусном подручју на коме катастрофалних потреса није било, али се не искључује могућност јачих удара.

Могу се предвидети потреси максималног интензитета 70 МСК и малом вероватноћом 80 МСК скале.

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

(Сеизмолошки услови, Републички сеизмолошки завод, бр. 02-567/14 од 14. новембра 2014. године)

В.2.6. Заштита од пожара

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

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

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

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

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

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

– Објекти морају бити реализовани по Правилнику о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, број 101/10);

– Системе вентилације и климатизације у објектима обавезно реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, 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);

– Објекти морају бити реализовани у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;

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

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, број 32/4/83);

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

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

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

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

– Објекти, у случају гасификације, морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место МРС од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно члановима 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92);

(Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 07/9 бр. 217-149/2014 од 23. октобра 2014. године и 07/9 бр. 217-92/2015 од 22. маја 2015. године)

В.2.7. Мере енергетске ефикасности

Унапређење енергетске ефикасности подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту.

Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, резултирајући је ефекат смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10

– одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама ПДР-а, на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности које треба применити при пројектовању и изградњи објеката у границама ПДР-а:

– обавезно је побољшање топлотних карактеристика на постојећим објектима;

– обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;

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

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

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

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

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

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

– неопходно је повећати топлотне добитак у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;

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

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

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

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

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

Све ове мере применити при пројектовању и изградњи објеката у границама ПДР-а, као и током извођења, надзора и техничког пријема објеката а у складу са Правилником о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011).

В.2.8. Саобраћајни услови за приступ и паркирање возила

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

- 1,00 ПМ/66,00 квтм БРГП (за трговину);
- 1,00 ПМ/80,00 квтм БРГП (за пословање);
- 1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ПМ/2,00–10,00 кревета (за туризам/хотелијерство);
- 1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица (за угоститељство);
- 1,00 ПМ/100,00 квтм БРГП (за складиштење и магацине);

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

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

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

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

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

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

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

У оквиру паркинг простора обавезно је обезбедити најмање 5% од укупног броја паркинг места за возила за особе са посебним потребама, минималне ширине 3,50 m, што ближе улазу у објекат.

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

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

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

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

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

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

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

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

(Саобраћајни услови, Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију, IV-05 бр. 344.4-47/2014 од 17. новембра 2015 године и IV-05 бр. 344.4-15/2015 од 21. маја 2015. године) ЈКП „Београд-пут”, бр. V 32233-1/2014 од 4. новембра 2014. године и бр. V 16827/2015 од 18. маја 2015. године)

В.2.9. Услови обележавања високог објекта

Према подацима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, простор у границама ПДР-а налази се изван прилазних и одлетних површи за ограничење препрека аеродрома Никола Тесла.

Према ИСАО Аппех-у 15 и Закону о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 73/10 и 57,00/11) сви објекти преко 100,00 m висине сматрају се препрекама, те се као такви морају и обележити као препрека за цивилни ваздушни саобраћај.

При пројектовању и изградњи високог објекта на нивоу урбанистичке целине К1 у границама ПДР-а обавезно је прибављање одговарајућег решења надлежног Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије којим се прописују услови и начин обележавања објекта и потврђује да објекат не угрожава безбедно одвијање ваздушног саобраћаја.

(Технички услови, Директорат цивилног ваздухопловства, бр. 5/3-09-0182/2014-0002 од 10. новембра 2014. године)

В.2.10. Услови за евакуацију отпада

Током спровођења ПДР-а, приликом израде инвестиционо-техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а обавезно је пројектовање и изградња надземних, подземних или прес судова/контејнера за одлагање комуналног отпада из планираних објеката по следећем нормативу:

– 1,00 СУД/КОНТЕЈНЕР/800,00 квм БГП објекта.

В.2.10.1. Надземни судови/контејнери

Надземни судови/контејнери габарита 1,37 x 1,20 x 1,45 m морају бити постављени на платоима или у посебно изграђеним боксовима у оквиру грађевинских парцела, у непосредном окружењу објекта коме припадају или у оквиру самих објеката, у смеђарама или посебно опредељеним просторијама за те потребе.

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

Обавезно је обезбедити директан и неометан приступ комуналним возилима за изношење смећа до контејнера највише 15,00 m од контејнера, на равной подлози, без степеника, са успоном до 3%, а уколико није могуће испунити овај услов обавезно је изградити приступну саобраћајницу за комунална возила димензија 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10,00 тона и полупречником окретања 11,00 m.

В.2.10.2. Подземни судови/контејнери

За депоновање неселективног отпада могуће је израдити и подземне контејнере запремине 3,00 m³, према посебно прибављеним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

В.2.10.3. Прес судови/контејнери

За депоновање смећа могу се набавити и прес-контејнери запремине 5,00 m³ и димензија 3,40 x 1,60/1,75 x 1,60 m, са обележеном ознаком припадности предметном објекту. Контејнери треба да буду прикључени на електрично напајање.

Возила за њихово одвожење имају димензије 2,50 x 7,30 x 4,20 m, носивости 11,00 тона (кад су празна) и 22,00 тоне (кад су пуна).

Смеђаре намењене за смештај ових судова морају бити минималне слободне висине 4,60 m.

Приступ сваком прес-контејнеру појединачно се врши са задње стране комуналног возила, при чему њихова максимална дозвољена праволинијска вожња уназад износи 30,00 m.

Прес-контејнери могу бити постављени и на површинама испред објеката уз поштовање прописа за прилаз.

(Технички слови, ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 15987 од 30. октобра 2014. године)

В.2.11. Услови за кретање особа са инвалидитетом

Приликом израде инвестиционо-техничке документације за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а и касније изградње, неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

В.2.12. Услови за цивилну заштиту људи и добара

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

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

(Услови Министарства одбране бр. 3426-2 од 13. новембра 2014. године)

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

В.3.1. Саобраћајне површине

Улична мрежа у границама ПДР-а заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16).

У Границама ПДР-а обрађене су следеће саобраћајнице:

- Кнеза Милоша;
- Дринска;
- Сарајевска;
- Дурмиторска;

Улица кнеза Милоша има функционални ранг градске магистрале, Сарајевска има функционални ранг улице првог реда, док Дурмиторска и Дринска представљају део секундарне уличне мреже града.

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

У границама ПДР-а обавезна је реконструкција постојећих и изградња нових саобраћајница које ће утицати на растерећење уличне мреже у централној зони, па тиме и на потезу Булевар војводе Мишића – Кнеза Милоша – Таковска – Булевар деспота Стефана.

У границама ПДР-а се за потребе побољшања саобраћаја може вршити прерасподела елемената попречног профила у оквиру дефинисане регулације саобраћајница, без измена предметног ПДР-а.

УЛИЦА КНЕЗА МИЛОША

Први приступ блоку дефинисан је из Улице кнеза Милоша у смеру према „Мостару” и предвиђен је из десне саобраћајне траке, преко издвојене и физички дефинисане „нише” за улаз, која почиње након раскрснице са Дурмиторском улицом и затим се спушта на подземни ниво урбанистичке целине К1.

На овој локацији планиран је само приступ урбанистичкој целини К1.

Улаз из Улице кнеза Милоша је ширине 4,30 m са подужним нагибом од макс. 12,00%.

ДРИНСКА УЛИЦА

Дринска улица остаје двосмерна улица са по једном саобраћајном траком по смеру.

Други приступ блоку дефинисан је улазом из Дринске улице и предвиђен је за возила која долазе из правца улице Савске.

У планираном режиму саобраћаја Дринска улица остаје „слепа”.

Возила која из блока излазе на Дринску улицу, даље скрећу десно у Сарајевску.

Дринска улица има ширину коловоза од 7,00 m и подужни нагиб од макс. 8,50 %.

ДУРМИТОРСКА УЛИЦА

Дурмиторска улица, из постојећег режима једносмерне улице од Кнеза Милоша ка Сарајевској, постаје двосмерна улица у којој се задржава једна саобраћајна трака у смеру ка Сарајевској улици, док се у смеру ка Улици кнеза Милоша уводи смер постојећом саобраћајном траком од Сарајевске улице.

Пре раскрснице са Улицом Кнеза Милоша, након зоне улаза/излаза из урбанистичке целине К1, ка Улици кнеза Милоша отвара се још једна саобраћајна трака са смером кретања ка Улици кнеза Милоша, чиме се омогућава смањење притиска на Сарајевку улицу и Улицу кнеза Милоша и обезбеђује већа приступачност блоку, као и бржи излаз возила из блока.

Двосмерност улице повећава приступачност читавом блоку и смањује оптерећење на Улицу кнеза Милоша.

Дурмиторска улица у делу од новоотвореног улаза/излаза из/на Дурмиторску улицу до Улице кнеза Милоша има ширину коловоза од 9,00 m.

Новоотворени улаз/излаз из/на Дурмиторску улицу има ширину коловоза 6,00 m и подужни нагиб од макс. 12,00 %.

САРАЈЕВСКА УЛИЦА

У Сарајевској улици, десна саобраћајна трака, која је у постојећем стању намењена само за возила јавног градског превоза, мења намену и постаје саобраћајна трака за кретање свих возила, с обзиром да ће се возила из комплекса, преко Дринске улице као и преко новог улаза/излаза у Сарајевској улици, уливати у Сарајевску улицу, те да Дур-

миторска улица постаје двосмерна, па ће бити омогућено десно скретање из правца улице сарајевске у дурмиторску, ка Улици кнеза Милоша.

Планирани четврти улаз/излаз из Сарајевске улице у урбанистичку целину К1 је двосмеран и користи се и као улаз/излаз из комплекса на Сарајевску улицу.

В.3.1.2. Систем јавног градског превоза

У систему јавног градског и приградског превоза у границама ПДР-а задржавају се све постојеће трасе аутобуских и тролејбуских линија са непромењеним локацијама стајалишта у Улици кнеза Милоша и Сарајевској, у којој се стајалиште „Дринска” задржава.

Стајалиште „Дринска” обавезно прилагодити приступним саобраћајницама, као и техничким карактеристикама возила ЈГП-а и потребама особа са инвалидитетом.

Тролејбуску контактну мрежу на стубовима у тротарским површинама, обавезно усавршити са саобраћајним решењем приступне саобраћајнице – рампе са коловозом ширине 4,50 m којом се остварује улаз у блок из правца Улице кнеза Милоша, кроз израду пројекта полигонизације тролејбуске контактне мреже.

В.3.1.3. Урбанистички услови за бицикличке стазе

У границама ПДР-а дозвољава се изградња бицикличке стазе и бицикличке пасареле.

У оквиру планиране регулације саобраћајнице Улице кнеза Милоша у обухватау ПДР-а обезбеђена је ширина тротоара у ширинама од 4,5 m до 11,5 m за потребе кретања пешака, постављање дрвореда, уличне расвете, контактне тролејбуске мреже и кретања бициклиста.

У оквиру планиране регулације саобраћајнице Улице кнеза Милоша у обухватау ПДР-а предвиђена је бицикличка стаза на различитим одстојањима правцем пружања, од регулационе линије, а све како је дефинисано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

У оквиру планиране регулације саобраћајнице Улице кнеза Милоша у обухватау ПДР-а бицикличку стазу пројектовати као засебни елемент попречног профила саобраћајнице.

Приликом пројектовања бицикличке стазе предвиђено је њено повезивање са бицикличком пасарелом уколико се буде налазила у обухвату овог ПДР-а, те чија је условна позиција дефинисана зоном њене могуће изградње у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а, чиме се обезбеђују услови даљег повезивања бицикличке стазе са новопројектованим стазама на подручју Савског амфитеатра и отвара могућност за већи удео бицикличког саобраћаја у укупном обиму кретања у граду.

Кроз израду пројекат за грађевинску дозволу (ПГД) бицикличке стазе дефинисати тачну димензију и позицију бицикличке стазе и могуће бицикличке пасареле.

Минимална ширина бицикличке стазе за двосмерни саобраћај износи 3,0 m, а за једносмерни 1,1 m.

Висина слободног профила за бицикличке стазе износи 2,25 m.

(Саобраћајни услови, Секретаријата за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, IV-08 бр. 346.5-2518-4/2014 од 5. јуна 2015. године и IV-05 бр. 344.4-15/2015 од 21. маја 2015. године)

В.3.1.4. Урбанистички услови за пешачке површине

У оквиру планираних регулација саобраћајница обезбеђене су ширине тротоара од мин. 4,0 m до 15,65 m за потребе кретања пешака и бициклиста, постављање дрвореда, уличне расвете и контактне тролејбуске мреже.

Поред пешачких стаза дуж саобраћајних праваца чији су делови у обухвату ПДР-а, пешачка кретања се планирају и преко пешачког коридора као контактне зоне између урбанистичке целине К1 и парковске зелене површине „Три кључа“.

Пешачки коридор, као контактна зона између урбанистичке целине К1 и парковске зелене површине „Три кључа“, планиран је у оквиру регулације саобраћајнице Улице дринске, у делу у коме она остаје „слепа“ саобраћајница, према Улици кнеза Милоша, а све како је дефинисано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Пешачки коридор, као контактну зону између урбанистичке целине К1 и парковске зелене површине „Три кључа“, обавезно каскадно реализовати, степенишним платоима и/или нивелационим прелазима са максималним дозвољеним нагибима којима се дефинише „угодно кретање“.

У оквиру овог коридора дозвољава се формирање површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађено у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима, травњаци и озелењене површинске алеје) уз омогућавање њиховог уклапања у планиране и постојеће вегетативне садржаје у окружењу и обавезну примену адекватног мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

В.3.2. Инфраструктурне мреже и објекти

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

В.3.2.1. водоводна мрежа и објекти

На водоводној мрежи у границама ПДР-а у Улици кнеза Милоша планиран је цевовод минималног пречника Ø200 у јавној површини у складу са новим саобраћајним решењем.

У Улици дринској обавезна је замена постојећег цевовода Ø80 цевоводом минималног пречника Ø150 у складу са новим саобраћајним решењем.

Постојећа и планирана мрежа мора функционисати у прстенастој структури.

Трасу планираних цевовода водити јавним површинама у свему према синхрон плану.

На планираној мрежи поставити довољан број надземних противпожарних хидраната Ø80.

У целинама у којима је планирано постављање спринклерских система обавезно планирати и резервоаре са уређајем за повећање притиска, док је у целинама у којима није планирано, постављање спринклерских система обавезно спојити унутрашњу хидрантску мрежу на спољну.

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

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

(Технички услови за водоводну мрежу, ЈКП Београдски водовод и канализација, бр. 52611 I4-2-1025, С-3447 од 21. новембра 2014. године и бр. 52611/2 I4-2-412, С-3447 од 15. маја 2015. године)

В.3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

У непосредној близини граница ПДР-а предвиђена је изградња везног колектора и улазне грађевине колектора – тунела „Хитна помоћ“ – Венизелосова.

Овај колектор – тунел је један од кључних објеката београдске канализације, којим ће се употребљене воде из Јужног сепарационог система, као и употребљене воде са потребним разблажењем Мокролушког слива пребацити у слив Дунава, тј. интерцептор и даље до ППОВ „Велико село“.

Предвиђено је и повезивање колектора 60/110 из правца Бокелске улице на пројектовани тунел Хитна помоћ – Венизелосова, чиме ће се растеретити колектор у Сарајевској улици.

За поменути колектор урађени су идејни и главни пројекат (Институт за водопривреду „Јарослав Черни“, 2008. и 2013. год.).

До изградње колектора 60/110 cm из правца Бокелске улице на пројектовани тунел Хитна помоћ – Венизелосова део фекалних и кишних вода усмерити ка колектору у Савској улици, како услед нових количина вода не би дошло до потешкоћа у функционисању канализационе мреже.

У поступку реконструкције и изградње канализационе мреже у границама ПДР-а, уз пројекат за грађевинску дозволу спољне канализационе и водоводне мреже (ПГД), обавезно је да саставни део тога пројекта чини и пројекат одводњавања саобраћајница.

У поступку реконструкције и изградње канализационе мреже у Улици дринској уз пројекат за грађевинску дозволу спољне канализационе (ПГД) обавезно је да саставни део тога пројекта чини и Пројекат заштите постојећег колектора 60/110 и грађевина на њему, због његове стабилности и несметаног функционисања.

Ревизионе силе на каналу и колектору висински ускладити са планираном нивелетом Улице дринске.

Сливнике и сливничке везе прилагодити регулацији саобраћајница тако да буду лоцирани уз планирани ивичњак коловоза.

Висину шахтова и нивелација поклопаца прилагодити нивелацији саобраћајнице.

Отпадне воде из гаража и кухиња пре упуштања у градску канализацију морају се претходно пропустити кроз одговарајуће сепараторе уља и бензина, односно сепараторе масти.

Обавезно је обезбеђивање потпуно контролисаног прихвата зауљене атмосферске воде са свих манипулативних површина, површина за прилаз доставних возила и интерних саобраћајница, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију.

Обавезна је примена одредаба важећих правилника за потребе димензионисања таложника и сепаратора масти и уља на основу сливне површине и меродавних падавина, уз учестало чишћење сепаратора и одвожење талога из сепаратора током његове експлоатације.

Планиране објекте прикључити на постојећу уличну канализациону мрежу и обезбедити прикључење доњих етажа планираних објеката.

Уколико се појави проблем у каналсању у границама ПДР-а, могуће је реконструисати канализациону мрежу по трасама постојеће на минималне неопходне пречнике искључиво према техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Трасе канала морају бити у јавној површини.

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

(Технички услови за канализациону мрежу, ЈКП Београдски водовод и канализација бр. 52611/1 I4-2-1025/1 од 24. новембра 2014. године и 52611/2 I4-2/412 од 26. маја 2015. године)

В.3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

У границама ПДР-а у оквиру урбанистичке целине К1 изградити трансформаторску станице снаге 5.000 kVA са дизел агрегатским постројењем, све као један електроенергетски блок.

Електроенергетски блок лоцирати у склопу урбанистичке целине К1 у складу са важећим техничким прописима.

Простор за смештај електроенергетског блока предвидети у нивоу терена.

Обезбедити колски приступ електроенергетском блоку изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планирану трансформаторску станицу прикључити по принципу улаз – излаз на планирани 10 kV кабл који је потребно изградити од ТС 35/10 kV „Савски венац” до урбанистичке целине К1 у граници ПДР-а.

Положај простора за смештај трансформаторске станице (електроенергетског блока) и величина просторија треба у свему да одговарају важећим техничким прописима и препорукама.

Прикључење планиране трансформаторске станице на дистрибутивни електроенергетски систем обезбедити уклапањем у мрежу ТС 35/10 kV „Зелени венац”, растерећењем ТС 35/10 kV „Савски венац”.

За потребе растерећења ТС 35/10 kV „Савски венац” изградити један кабловски вод од ТС 35/10 kV „Зелени Венац” до угла улица Сарајевске и Војводе Миленка којим се омогућава растерећење ТС 35/10 kV „Савски венац” и изградња новог вода од ТС 35/10 kV „Савски венац” до урбанистичке целине К1 у граници ПДР-а.

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

У оквиру урбанистичких целина С1 и С2 обавезна је замена трансформатора снаге 630 kVA, новим трансформаторима снаге 1.000 kVA, у постојећим ТС 10/0,4 kV „Дурмиторска 12” (рег. бр. Б-119), два комада и „Сарајевска 85-87” (рег. бр. Б-382), један комад.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6 cd m².

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Водове јавног осветљења водити подземно, у рову потребних димензија, а на местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове поставити у кабловску канализацију.

Уколико се у границама ПДР-а угрожавају постојећи водови 35 kV, предвидети њихово измештање или заштиту од оштећења.

При измештању, користити каблове типа 3 x (ХНЕ 49-А 1x185/25 mm²), 35 kV, изузев за два 35 kV вода „Савски венац” – „Душановац уколико је дужина деонице за измештање мања од 100 m, користити каблове типа NPZO 13-А 3x150 mm”, 35 kV.

Све електроенергетске објекте 10 и 1 kV угрожене изградњом нових објеката изместити на безбедно место и задржати све електричне везе међу електроенергетским објектима чије је измештање нужно.

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

Уколико се траса кабла нађе испод коловоза, водове заштити постављањем у кабловску канализацију прописаних димензија и обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 35 и 10 kV 100% резерву, за каблове 1 kV 50% резерву.

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

При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

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

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

(Технички услови, ЕДБ Београд, бр. 7036/14 од 26. новембра 2014. године)

В.3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користити следећи норматив:

- 1,50 ТЕЛЕФОНСКИХ ПРИКЉУЧАКА/1,00 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ТЕЛЕФОНСКИ ПРИКЉУЧАК/50,00 kvm НЕТО (за пословање/делатности);

Приликом израде инвестиционо-техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови ЈП „Телеком Србија”:

- Дуж Сарајевске улице поставити ТК канализацију капацитета две PVC (РЕНД) цеви Ø110 mm од окна КО02 до окна 783 и од окна 783 до окна 174;

– Завршити прелазе у окнима на другој страни саобраћајница;

– Повезати нову ТК канализацију на постојећу ТК канализацију;

– Позицију окана, односно растојања између окана поставити тако да распон између два окна не буде већи од 60,00 m у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од раскрсница саобраћајница;

– Нову ТК канализацију као и нова ТК окна поставити у тротоару или слободној јавној површини;

– За потребе урбанистичких целина С1 и С2 за смештај ТК опреме, за монтажу уз зид, изградити „indoor” кабинет типа mini IPAN, чије су димензије 900 x 650 x 250 mm (висина x ширина x дубина);

– За потребе урбанистичке целине К1, за смештај ТК опреме, обезбедити простор за смештај „indoor” кабинета површине од 4,00 до 6,00 kvm, следећих општих карактеристика:

1. у просторији је потребно обезбедити адекватно непрекидно напајање и уземљење;

2. просторија мора бити висине мин. 280,00 cm, треба да се налази у приземљу или првом подземном нивоу, да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;

Изградњом приступне саобраћајнице из Улице кнеза Милоша у смеру према „Мостару” из десне саобраћајне траке, преко издвојене и физички дефинисане „нише”, обезбедити услове за измештање окна РКО 182.

У оквиру ТК галерије у Дринској улици обезбедити да минимална удаљеност између спољњег зида горњег реда цеви и нивелете саобраћајнице мора бити 1,20 m, а између спољњег зида горњег реда цеви и нивелете тротоара 0,80 m.

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

За потребе бежичне приступне мреже, у оквиру урбанистичке целине К1, обезбедити зону од интереса површине 10,00 x 10,00 m, у оквиру које сместити цевасти стуб висине од 15,00 до 36,00 m као локацију за једну базну станицу и обавезно обезбедити:

- приступ планираној локацији;
- трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге 17.3 kW;

Прикључење објеката на бежичну приступну мрежу вршити искључиво према условима овлашћених оператера у складу са законском регулативом која дефинише ову област.

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма као и интернет, телеметрију, видео на захтев, видео надзор, говорне сервисе итд.

Планиране водове КДС изградити у коридору планираних и постојећих ТК водова – ТК канализације, подземно, у рову потребних димензија.

КДС систем развијати према плановима, техничким решењима и према условима овлашћених оператера у складу са законском регулативом која дефинише ову област.

(Услови, Телеком Србија, бр. 389085/1-2014 од 30. октобра 2014. године)

В.3.2.5. Заштићени радио коридори

У циљу несметаног функционисања ТК мреже МУП РС, као и стварања могућности за њен развој, обавезно је да се на последњој етажи високог објекта у оквиру зоне Е у урбанистичкој целини К1 обезбеди и уступи МУП РС на трајно коришћење без накнаде, климатизовани простор са мокрим чвором минималне површине 25,00 квm, као и антенски стуб висине 10,00 m који би се поставио на врху високог објекта.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације и спровођења интервенција у оквиру урбанистичке целине К1 обавезно је извршити повезивање оптичким каблом објекта у Улици кнеза Милоша бр. 101 са предметном просторијом на последњој етажи високог објекта у оквиру зоне Е у урбанистичкој целини К1.

Све техничке појединости везане за саму просторију, антенски стуб, мрежно напајање и оптички кабл дефинисати у сарадњи са МУП РС у поступку израде инвестиционо-техничке документације.

(Технички услови, МУП РС, бр. 5284 од 29. маја 2015.)

В.3.2.6. Топловодна мрежа и објекти

У границама ПДР-а процењен топлотни конзум за све потрошаче износи цца $Q=15.600$ kW.

Од укупног процењеног конзума, део за постојеће потрошаче је цца $Q=1.500$ kW.

Прикључења на даљински систем грејања остварити из правца Дурмиторске, Сарајевске и Дринске улице.

У границама ПДР-а неопходна је реконструкција следећих топловода:

- Постојећег топловода у Дурмиторској улици изградњом прелаза преко Улице кнеза Милоша и повећањем његовог пречника са ДН 150 mm на ДН 250 mm;

- Постојећег топловода у Сарајевској улици повећањем његовог пречника са ДН 150 mm на ДН 200 mm;

У границама ПДР-а за потребе прикључења на систем даљинског грејања како постојећих тако и планираних објеката, поред реконструкције горе поменутих топловода планирани су нови топоводи и њихови коридори:

- Дуж Сарајевске улице у наставку постојећег топловода од броја 83–85 до Дринске улице, топовод пречника ДН200 mm;

- Дуж Дринске улице, топовод пречника ДН200 mm;

- Унутар блока дуж интерне приступне саобраћајнице топовод пречника ДН150 mm;

У границама ПДР-а, планираним топоводом ДН150, дуж Улице кнеза Милоша, вођеним у тротоару непарне стране улице, обезбедити могућност прикључења објеката у суседном блоку.

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

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

Приликом израде инвестиционо-техничке документације и спровођења интервенција у оквиру урбанистичке целине К1 обавезно је одредити тачан број примарних подстаница, у зависности од врсте потрошача и/или зонирања секундарног дела инсталације, на основу спратности објекта.

За сваки блок измеђивачког дела секундарне инсталације предвидети простор у заједничкој просторији подстанице којим се омогућава сервисирање и одржавање опреме примарног дела инсталације дистрибутера.

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

(Технички услови, ЈКП „Београдске електране”, бр. П18329/2 од 27. новембра 2014. године и VII-8127/2 од 27. маја 2015. године)

В.3.2.7. Гасоводна мрежа и објекти

Простор у границама ПДР-а се налази у зони предвиђене гасификације и процена потребне количине природног гаса за планиране потрошаче износи цца $V_{kh}=1.700$ N m³/h.

Гасни прстен у границама ПДР-а смештен је у регулационом профилу саобраћајница (у тротоару из правца Дурмиторске, Сарајевске, Дринске и Улице кнеза Милоша).

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

Дистрибутивна гасоводна мрежа снабдева се природним гасом из правца Дурмиторске и Дринске улице са планираних МРС „Београд на води 1” и МРС „Београд на води 2”, које се налазе ван граница ПДР-а и обрађене су Просторним планом подручја посебне намене „Београд на води”.

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

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

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

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

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

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

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

(Технички услови, ЈП Србијасгас, бр. 06-03/21542 од 30. октобра 2014. године)

В.3.3. Јавне зелене површине

Једини тип јавних зелених површина на простору у границама ПДР-а представљају дрвореди, линијско и површинско зеленило.

Јавних зелених површина у оквиру блока нема.

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

Неопходна је допуна постојећих дрвореда доминантним врстама, а то су:

- у Улици кнеза Милоша – липа;
- у Улици дринској – липа;
- у Улици сарајевској – мечја леска;
- у Улици дурмиторској – јавор, бреза и брекиња;

Дуж Улице кнеза Милоша обновити дрворед у оквиру регулације.

У осталим улицама планирати и/или реконструисати једноструке дрвореде у оквиру регулације саобраћајница, на начин где је постојеће дрвореде потребно допунити новим дрворедним садницама.

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

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

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

Изузетно, формирање дрвореда дозвољено је и садњом у велике жардињере, касете или надземне отворе.

За ту сврху, користити посебне врсте дрвећа, шибља и перена које се користе за овакав вид озелењавања (висине стабала до 3,00 m, полегло шибље са плитким кореновим системом и др.).

Реконструктивну трансформацију усмерити на активности које доведе до садржајно богатијег, биолошки вреднијег и квалитетнијег обликованог зеленог простора, рекомпоновањем пешачких стаза, усмеравањем пешачких токова ка новим садржајима и атрактивним тачкама, увођењем скулптуралних и водених елемената у простор, применом квалитетнијег и дизајнираног мобилијара.

(Технички услови, ЈКП „Зеленило – Београд“, VII/3 51/533 од 17. новембра 2014. године и VII/3 51/150 од 25. маја 2015. године)

В.3.4. Јавне службе, јавни објекти и комплекси

У границама ПДР-а нису планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси.

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

- Објекат Дома здравља Савски венац у Ул. Пастерова бр. 1, удаљен око 1,00 km од граница ПДР-а;
 - II здравствену станицу у Улици војводе Миленка бр. 6, удаљену око 0,80 km од граница ПДР-а;
 - Основну школу „Петар Петровић Његош“, Ул. ресавска бр. 61,
 - Основну школу „Радојка Лакић“ Ул. др. Александра Костића бр. 7,
 - Вртић „Јелена Анжујска“ Ул. вешеградска бр. 27,
 - Вртић „Краљица Марија“ Ул. Милоша Поцерца бр. 6–8;
- (Услови, Секретаријат за образовање и децију заштиту, VII-03 бр. 35-38 од 25. новембра 2014. године)

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

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

- Дозвољено је формирање светларника минималне површине од 6,00 квm, за потребе вентилације, осветљавања помоћних просторија и смештај спољних јединица клима уређаја, уз његово обавезујуће усклађивање са светларницима суседних објеката, уколико постоје.
- Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 квm светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 квm.
- Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4;
- Минимална ширина светларника је 2,0 m;
- Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде;
- Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m;
- Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта;
- Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода;
- Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника;
- Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:
 - стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;

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

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

– Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не сме се угрозити стабилност суседних објеката са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката, те је у те сврхе обавезно урадити претходна статичка и геомеханичка истраживања, у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о геолошким истраживањима и рударству („Службени гласник РС”, број 101/15).

– У свим урбанистичким целинама у приземљима објеката обавезно је формирање урбане функције комерцијалних делатности и/или пословања;

В.4.1. Урбанистичка целина С1

В.4.1.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину С1 чини грађевинска парцела ГП 9 у чијем се обухвату налази цела КП 1420 КО Савски венац на којој се налази објекат спратности Пр+5+Пс, који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 9 обухвата део блока на регулационој линији према Сарајевској улици, што је приказано у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.1.2. Планирана намена

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 70%, а максимални проценат заступљености износи 85%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 15%, а максимални проценат заступљености износи 30%.

В.4.1.3. Могућности и ограничења

Постојећи стамбено-пословни објекат спратности Пр+5+Пс се задржава.

У габаритима постојећег објекта, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док се промена намене дозвољава искључиво на нивоу приземне (Пр) и прве етаже (I), и то у оне компатибилне намене које не угрожавају основну намену становања и животну средину, као што су трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, депанданси предшколских установа, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), а у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С1.

Дозвољава се спровођење реконструкције, доградње и надзиђивања постојећег објекта и формирање нових простора намењених искључиво становању, а у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С1, на начин којим

се омогућава проширење постојећег повученог спрата до пуног шестог спрата (VI) и доградња новог повученог спрата (Пс), до максималне дозвољене висине објекта.

Максимална висина објекта одређена је у односу на Нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. Сарајевској 83–85 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 108,00 мнв.

Максимална висина оградне терасе повученог спрата (Пс) одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. Сарајевској 83-85 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 106,00 мнв.

Фасадна платна, формирана након спроведене реконструкције, доградње и надзиђивања постојећег повученог спрата, до пуног шестог спрата (VI), како према Улици сарајевској тако и према дворишном делу парцеле, морају бити у истој равни као и постојећа фасадна платна објекта на нижим етажама, а све у оквиру зоне грађења надземних етажа објекта, која је дефинисана грађевинским линијама, без икаквих испуста, еркера, препуста, конзола и сличних елемената обликовања што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

У дворишном делу парцеле налази се трафостаница која се задржава у постојећим габаритима и на којој су дозвољене интервенције из домена њеног системског одржавања.

В.4.1.4. Урбанистички параметри

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

В.4.1.5. Приступ и паркирање

Колски приступ остварен је кроз постојећи колски пролаз из Ул. сарајевске, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Пешачки приступ се остварује из Ул. сарајевске.

За новоформиране стамбене јединице, након спроведене реконструкције, доградње и надзиђивања постојећег објекта проширењем постојећег повученог спрата до пуног шестог спрата (VI) и доградњом новог повученог спрата (Пс), паркирање решавају у нивоу парцеле, на њеном слободном дворишном делу и обезбедити довољан број паркинг места за новоформиране стамбене јединице.

Не дозвољава се изградња подземних или надземних гаражних места применом монтажно-демонтажних паркинг или сличних система.

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

В.4.1.6. Ограђивање грађевинске парцеле у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је могуће на задњој граници парцеле према урбанистичкој целини К1 и бочним границама парцеле према урбанистичким целинама К1 и С2.

На бочним и задњој граници парцеле, ограђивање вршити постављањем оградe у оквиру урбанистичке целине С1, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирује границу између две парцеле, тако да власник гради ограду на својој парцели, а уколико се власници усагласе, могуће је и изостављање бочне оградe грађевинске парцеле ГП 9 или осовинско постављање јединствене, заједничке бочне оградe, дуж границе суседних парцела.

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

В.4.1.7. Уређење зелених и слободних површина

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

Постојеће високо зеленило у дворишном делу одржати у највећој могућој мери.

Обавезно је остварити мин. 30% зелених површина од чега мин. 15% незастртих зелених површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине мин. 15% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 3, 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

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

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

В.4.1.8. Архитектонско обликовање

У обликовању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова.

Није дозвољено затварање и застакљивање балкона и тераса.

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

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

Није дозвољена израда испуста, еркера, препуста, конзола и сличних елемената обликовања, нити икаквих обликованих испуштених елемената, ван равни постојећих фасадних платана објекта.

Фасадна платна новог повученог спрата (Пс), формира након спроведене реконструкције, доградње и надзиђивања постојећег објекта, морају бити повучена од предње и задње грађевинске линије постојећег објекта, најмање толико, да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57,00 о у односу на фасадна платна објекта на нижим етажама.

Обавезна је једновремена доградња постојећег повученог спрата до пуног шестог спрата (VI) и надзиђивање новог повученог спрата (Пс), са циљем усклађивања архитектонског обликовања и једновремене материјализације нових и постојећих делова објекта.

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

Приликом израде инвестиционо-техничке документације и спровођења интервенција реконструкције, доградње и надзиђивања постојећег објекта положај свих спољних јединица клима уређаја (постојећих и нових) обавезно ускладити, уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, првенствено намењених њиховом ношењу и маркирању на фасади.

В.4.1.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинске парцеле ГП 9 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГП 9 датих у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.1.10. Фазна реализација

Није могућа фазна реализација дозвољених интервенција.

В.4.1.11. Минимална комунална опремљеност

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

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГП 9 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима и прописима надлежних ЈКП и уз њихову сагласност.

В.4.1.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини С1	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини С1	цела КП 1420 КО Савски венац
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини С1	ГП 9
Површина урбанистичке целине С1 (ГП 9)	1.796,69 квm
Апсолутна кота максималне висине објекта	108,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине оградe терасе повученог спрата (Пс)	106,00 мнв
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи
Минимални проценат зелених површина	30,00%
Минимални проценат незастртих зелених површина	15,00%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/80,00 квm БРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/66,00 квm БРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00–10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квm БРГП

Прилог 5: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини С1

В.4.2. Урбанистичка целина С2

В.4.2.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину С2 чини грађевинска парцела ГП 8 у чијем се обухвату налазе целе КП 1406/1, КП 1406/2, КП 1407/1, КП 1407/2, КП 1419/1 и део КП 1418/1 КО Савски венац на којима се налазе девастирани пословно-стамбени и стамбени објекти спратности од Пр до Пр+2 ниског бонитета који су предвиђени за уклањање.

Грађевинска парцела ГП 8 обухвата део блока на регулационој линији према Сарајевској улици што је приказано у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.2.2. Планирана намена

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 75%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 25%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

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

В.4.2.3. Могућности и ограничења

Дозвољава се изградња нових објеката.

У случају изградње нових објеката сви постојећи објекти се уклањају.

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

Максимална висина објекта одређена је у односу на Нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. сарајевској 75–81 (82,40 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 108,00 мнв.

Максимална висина оградне терасе повученог спрата (Пс) одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. Сарајевској 75–81 (82,40 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 106,00 мнв.

Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама, а што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Планирани стамбено-пословни објекат мора бити постављен на регулационој линији ка Сарајевској улици као интерполован објекат у непрекинутом низу, обострано узидан према ГП 9 у урбанистичкој целини С1 и према ГП 7 у урбанистичкој целини С3.

Доминантна намена је становање високог стандарда које мора бити позиционирано на вишим етажама планираног објекта (од I до Пс), док је у приземљу (Пр) планираног објекта обавезна изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају конфор становања и животну средину, и то угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, депанданси предшколских установа, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), а у функцији дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С2.

Дозвољава се изградња простора за паркирање и/или подземне гараже у оквиру дефинисане зоне грађења подземних етажа која је дефинисана подземним грађевинским линијама, како је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.2.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа износи Из=45%.

В.4.2.5. Приступ и паркирање

Приликом израде инвестиционо-техничке документације за изградњу објекта обавезно је остварити колски и пешачки приступ на јавну саобраћајну површину – Сарајевску улицу.

Колски приступ остварити из Улице сарајевске, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром, у контактної зони са грађевинском парцелом ГП 7 у урбанистичкој целини С3, на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Пешачки приступ остварити из Улице сарајевске.

Паркирање решавати у оквиру планираног стамбено-пословног објекта и/или на нивоу грађевинске парцеле ГП 8, на њеном слободном дворишном делу.

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

За стационирање возила дозвољава се и примена независних монтажних механизма за паркирање (свако возило остварује независтан улаз/излаз са паркинг места), „парклифт” или сличних система.

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

В.4.2.6. Ограђивање грађевинске парцеле у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је могуће на задњој граници парцела према урбанистичким целинама К1 и С4 и бочним границама парцеле према урбанистичким целинама С1 и С3.

Ограђивање вршити постављањем оградне у оквиру урбанистичке целине С2, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник гради ограду на својој парцели а уколико се власници усагласе, могуће је и изостављање бочних ограда грађевинске парцеле ГП 8 или осовинско постављање јединствене, заједничке бочне оградне, границом суседних парцела.

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

В.4.2.7. Уређење зелених и слободних површина

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

Обавезно је остварити мин. 30% зелених површина од чега мин. 15% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине мин. 15% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и зелене застрте површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

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

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

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

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

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

В.4.2.8. Архитектонско обликовање

У обликовању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова.

Изнад повучене етажне обавезна је изградња равног или скривеног косога крова максималног нагиба до 10%.

Приступне правце ка дворишном делу грађевинске парцеле ГП 8 решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Дозвољено је да надземни грађевински елементи испусти, еркери, препусти, конзоле, терасе, балкони и слични елементи обликовања прелазе регулациону линију на висини изнад 4,50 m од нулте (апсолутне) коте ка улици Сарајевској, макс. 1,2 m испред регулационе линије и повучен од краја суседних објеката најмање онолико колико је препуштен испред регулационе линије, док њихова површина не сме бити већа од 50% укупне површине оног фасадног платна објекта на коме се налазе.

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

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

Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасади објекта према Сарајевској улици.

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

В.4.2.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинске парцеле ГП 8 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГП 8 датих у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.2.10. Фазна реализација

Није могућа фазна реализација дозвољених интервенција.

В.4.2.11. Минимална комунална опремљеност

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

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГП 8 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима и прописима надлежних ЈКП и уз њихову сагласност.

В.4.2.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини С2	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини С2	целе КП 1406/1, КП 1406/2, КП 1407/1, КП 1407/2, КП 1419/1 и део КП 1418/1 КО Савски венац
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини С2	ГП 8
Површина урбанистичке целине С2 (ГП 8)	2.516,24 квm
Апсолутна кота максималне висине објекта	108,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине ограде терасе повученог спрата (Пс)	106,00 мнв
Максимални Индекс заузетости (Из)	45%
Минимални проценат зелених површина	30,00%
Минимални проценат незастртих зелених површина	15,00%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/80,00 квm БРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/66,00 квm БРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угости-тељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квm БРГП

Прилог 6: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини С2

В.4.3. Урбанистичка целина С3

В.4.3.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину С3 чине грађевинске парцеле ГП 6 и ГП 7 у чијем се обухвату налазе целе КП 1402/1, КП 1403/1, КП 1403/2, КП 1404/1, КП 1404/2 и КП 1405/1 и део КП 1402/2 КО Савски венац.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 6

У обухвату грађевинске парцеле ГП 6 налази се цела КП 1405/1 и делови КП 1402/1, КП 1403/1 и КП 1404/1 КО Савски венац и на њој се налази пословно-стамбени објекат спратности Пр+5+Пк који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 6 обухвата део блока на регулационој линији према Дурмиторској улици што је приказано у графичком прилогу, бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 7

У обухвату грађевинске парцеле ГП 7 налазе се целе КП 1403/2 и КП 1404/2 и делови КП 1402/1, КП 1402/2, КП 1403/1 и КП 1404/1 КО Савски венац и на њој се налази објекат спратности Пр+Ме+6 који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 7 обухвата угаони део блока који се налази на регулационим линијама и према Сарајевској, што је приказано у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.3.2. Планирана намена

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 6

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 70%, а максимални проценат заступљености износи 85%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 15%, а максимални проценат заступљености износи 30%.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 7

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 55%, а максимални проценат заступљености износи 70%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 30%, а максимални проценат заступљености износи 45%.

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

В.4.3.3. Могућности и ограничења

Постојећи стамбено-пословни објекти се задржавају.

У габаритима постојећих објеката, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док се промена намене дозвољава искључиво на нивоу приземне (Пр), мазанин (М) и прве етажне (I), и то у оне компатибилне намене које не угрожавају основну намену становања и животну средину, као што су трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, депанданси предшколских установа, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), а у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С3.

Максимална дозвољена висина објеката је постојећа и остаје непромењена.

Није дозвољена изградња ван габарита постојећих објеката.

В.4.3.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа јесте постојећи индекс заузетости који је остварен и као такв се задржава, без могућности увећања.

В.4.3.5. Приступ и паркирање

Паркирање је решено у оквиру грађевинских парцела и не постоје нове могућности за паркирање возила.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 6

Колски приступ остварен је кроз постојећи колски пролаз из Ул. дурмиторске, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Пешачки приступ остварен је из Улице дурмиторске.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 7

Колски приступ остварен је кроз постојеће колске пролазе из Ул. сарајевске и из Ул. дурмиторске, преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоаром.

Пешачки приступ остварен је из Улица сарајевске и дурмиторске.

В.4.3.6. Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине грађевинска парцела гп 6

Ограђивање је могуће на задњој и бочној граници парцела, према урбанистичкој целини С4.

На задњој граници парцела према урбанистичкој целини С2, ограђивање вршити постављањем ограде у оквиру урбанистичке целине С2, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирује границу између две парцеле, тако да власник гради ограду на својој парцели.

На бочној граници парцела према урбанистичкој целини С4, ограђивање вршити постављањем ограде у оквиру урбанистичке целине С3, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник гради ограду на својој парцели, а уколико се власници усагласе, могуће је и изостављање бочне ограде грађевинске парцеле ГП 6 или осовинско постављање јединствене, заједничке бочне ограде, границом суседних парцела.

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 7

Ограђивање није могуће.

В.4.3.7. Уређење зелених и слободних површина

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

В.4.3.8. Архитектонско обликовање

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

Није дозвољено затварање и застакљивање балкона и тераса, као ни спровођење интервенција у габаритима таванских делова објеката (тамо где постоје), чији је циљ

претварање тавнског простора у просторе основне или компатибилне намене, осим интервенција које се односе на њихово текуће и инвестиционо одржавање.

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

В.4.3.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинских парцела ГП 6 и ГП 7 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинских парцела ГП 6 и ГП 7 датих у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.3.10. Фазна реализација

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

В.4.3.11. Минимална комунална опремљеност

Грађевинске парцеле ГП 6 и ГП 7 су комунално опремљене.

Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

В.4.3.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини С3	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини С3	целе КП 1402/1, КП 1403/1, КП 1403/2, КП 1404/1, КП 1404/2 и КП 1405/1 и део КП 1402/2 КО Савски венац
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини С3	ГП 6 и ГП 7
Површина урбанистичке целине С3 (ГП 6 и ГП 7)	1.000,88 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 6	576,45 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 7	424,43 квм
Апсолутна ката максималне висине објекта	постојећа
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи
Минимални проценат зелених површина	постојећи
Минимални проценат незастртих зелених површина	постојећи
Минимални број паркинг места за становање	постојећи
Минимални број паркинг места за пословање	постојећи
Минимални број паркинг места за трговину	постојећи
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	постојећи
Минимални број паркинг места за угоститељство	постојећи
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	постојећи

Прилог 7: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини С3

В.4.4. Урбанистичка целина С4

В.4.4.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину С4 чине грађевинске парцеле ГП 4 и ГП 5 у чијем се обухвату налазе целе КП 1408/1 и 1410/1 КО Савски венац.

Грађевинске парцеле ГП 4 и ГП 5 обухватају део блока на регулацији према улици Дурмиторској.

Границе грађевинских парцела ГП 4 и ГП 5 се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 4

У обухвату грађевинске парцеле ГП 4 налази се цела КП 1410/1 КО Савски венац и на њој се налази пословно-стамбени објекат спратности Пр+5+Пк који се задржава.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 5

У обухвату грађевинске парцеле ГП 5 налази се цела КП 1408/1 КО Савски венац и на њој се налази пословно-стамбени објекат спратности Пр+5 који се задржава.

В.4.4.2. Планирана намена

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 80%, а максимални проценат заступљености износи 90%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 10%, а максимални проценат заступљености износи 20%.

В.4.4.3. Могућности и ограничења

Постојећи пословно-стамбени објекти се задржавају.

У габаритима постојећих објеката, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док се промена намене дозвољава искључиво на нивоу приземне етаже (Пр) и то у оне компатибилне намене које не угрожавају основну намену становања и животну средину, као што су трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, депанданси предшколских установа, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), а у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С4.

Дозвољава се изградња простора за паркирање и/или подземних гаража у оквиру дефинисане зоне грађења подземних етажа која је дефинисана подземним грађевинским линијама, како је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 4

Максимална дозвољена спратност и максимална висина објекта остају непромењене.

Дозвољено је формирање прозорских отвора, на бочној фасади објекта, према приступној саобраћајници ка урбанистичкој целини К1, а која се налази у контактної зони са урбанистичком целином С4, искључиво кроз једновремену реализацију те интервенције на свим етажама објекта.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 5

Дозвољава се спровођење реконструкције, доградње и надишћивања постојећег објекта и формирање нових простора намењених становању у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С4, на начин којим се омогућава доградња поткровља (Пк), до максималне дозвољене висине објекта.

Максимална висина објекта одређена је у односу на Нулту (апсолутну) коту објекта ка улици Дурмиторској 12 (89,10 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 112,10 мнв.

Максимална висина објекта након реконструкције, доградње и надзиђивања поткровља (Пк) мора бити иста или визуелно приближна (+/- 0,60 м) постојећој висини објекта на грађевинској парцели ГП 4.

Реконструкцију, доградњу и надзиђивање постојећег објекта и формирање нових простора намењених становању вршити у оквиру зоне грађења надземних етажа објекта, која је дефинисана грађевинским линијама, без икаквих испуста, еркера, препуста, конзола и сличних елемената обликовања што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

У дворишном делу налази се трафостаница (ТС) која се задржава у постојећим габаритима и на којој су дозвољене интервенције из домена њеног системског одржавања.

В.4.4.4. Урбанистички параметри

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

В.4.4.5. Приступ и паркирање

Приликом израде инвестиционо-техничке документације за изградњу простора за паркирање и/или подземних гаража колски приступ остварити кроз постојеће колске пролазе из Улице дурмиторске, преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоаром.

Пешачки приступ такође остварити из Улице дурмиторске.

Паркирање решити у оквиру подземних гаража и/или на нивоу парцела на слободним дворишним деловима.

За стационарање возила дозвољава се и примена независних монтажних механизма за паркирање (свако возило остварује независан улаз/излаз са паркинг места), „парклифт” или сличних система.

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 5

За новоформиране стамбене јединице, након спроведене реконструкције, доградње и надзиђивања постојећег објекта доградњом поткровља (Пк), паркирање решавати у нивоу парцеле, на њеном слободном дворишном делу или у подземној гаражи и обезбедити довољан број паркинг места за новоформиране стамбене јединице.

В.4.4.6. Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је могуће на бочним границама парцела према урбанистичким целинама С2, С3 и К1 и на задњој граници парцеле према урбанистичкој целини К1.

Ограђивање вршити постављањем ограда у оквиру сопствене грађевинске парцеле, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирује границу између две парцеле, тако да сваки власник гради своју ограду на својој парцели, а уколико се власници усагласе, могуће је и изостављање ове бочне ограде или њено осовинско постављање као јединствене, заједничке бочне ограде, границом ових суседних парцела.

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

В.4.4.7. Уређење зелених и слободних површина

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

Постојеће високо зеленило у дворишним деловима одржати у највећој могућој мери.

Обавезно је остварити мин. 30% зелених површина од чега мин. 15% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 15% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др).

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

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

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

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

В.4.4.8. Архитектонско обликовање

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

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

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

Приликом израде инвестиционо-техничке документације и спровођења дозвољених интервенција положај свих

спољних јединица клима уређаја обавезно ускладити, уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, првенствено намењених њиховом ношењу и маркирању на фасади.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 4

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 5

У обликовању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Последња етажа мора бити у форми поткровне етаже.

Није дозвољена израда испуста, еркера, препуста, конзола и сличних елемената обликовања у зони поткровних етажа, нити икаквих обликовних елемената ван равни постојећих фасадних платана објекта.

За потребе формирања поткровне етаже дозвољава се формирање надзетка максималне висине 1,50 м.

Обавезна је једновремена реконструкција, доградња и надзиђивање поткровља (Пк).

В.4.4.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинских парцела ГП 4 и ГП 5 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинских парцела ГП 4 и ГП 5 датих у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.4.10. Фазна реализација

Не постоје услови за спровођење фазне реализације допуштених интервенција.

В.4.4.11. Минимална комунална опремљеност грађевинска парцела ГП 4

Грађевинска парцела ГП 4 је комунално опремљена.

Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 5

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

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГП 5 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима и прописима надлежних ЈКП и уз њихову сагласност.

В.4.4.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини С4	
Параметар:	Вредност:
Кадастарске парцеле у урбанистичкој целини С4	целе КП 1408/1 и 1410/1 КО Савски венац
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини С4	ГП 4 и ГП 5
Површина урбанистичке целине С4 (ГП 4 и ГП 5)	1.895,61 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 4	930,31 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 5	965,30 квм
Апсолутна кота максималне висине објекта	114,00 мнв
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи

Параметар:	Вредност:
Минимални проценат зелених површина	30,00%
Максимални проценат незастргих зелених површина	15,00%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	постојећи
Минимални број паркинг места за трговину	постојећи
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	постојећи
Минимални број паркинг места за угоститељство	постојећи
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	постојећи

Прилог 8: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини С4

В.4.5. Урбанистичка целина К1

В.4.5.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину К1 чини грађевинска парцела ГП 1 у чијем се обухвату налазе целе КП 1415, КП 1417 и КП 1426 КО Савски венац.

Грађевинска парцела ГП 1 обухвата део блока на регулационим линијама према Улици кнеза Милоша, Дринској и Сарајевској, што је приказано у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Током израде ПДР-а израђена је обавезујућа Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високих објеката на углу Улица кнеза Милоша и Дринске у Београду с обзиром на сложеност и комплексност материје која се односи на високе објекте.

Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката извршена је провера и валоризација прописаних критеријума на основу које су утврђени урбанистички параметри, могућности и ограничења, и правила уређења и грађења у урбанистичкој целини К1.

В.4.5.2. планирана намена

У оквиру урбанистичке целине К1 у оквиру које је планирана изградња високог објекта дефинисано је 5 (пет) зона грађења и то К1-А, К1-Б, К1-Ц, К1-Д и К1-Е што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

ЗОНА К1-А представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима.

ЗОНА К1-Б

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

ЗОНА К1-Ц

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

ЗОНА К1-Д

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

ЗОНА К1-Е

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

У оквиру урбанистичке целине К1 претходно наведене проценте заступљености планираних намена остварити на начин да укупан проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%, а минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

В.4.5.3. Могућности и ограничења

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

Дозвољава се изградња високог објеката.

Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама, а што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

У оквиру урбанистичке целине К1 постојећи терен је денivelисан од најниже коте 81,50 мнв на углу Сарајевске и Дринске улице, до коте 97,00 мнв ка Улици кнеза Милоша.

Апсолутна нулта кота урбанистичке целине К1 из Сарајевске улице износи од 81,50 до 82,00 мнв, а апсолутна нулта кота на приступу из Улице кнеза Милоша износи максимално 97,00 мнв.

Обавезно је да се габаритом надземних делова објеката омогући формирање трга, као уређене слободне површине у оквиру урбанистичке целине К1, намењене и јавном коришћењу.

Са планираног трга може се приступати свим зонама у оквиру урбанистичке целине К1.

Ниво трга планирати тако да се обезбеди активно коришћење слободне површине за кориснике блока и посетиоце што укључује и пешачку везу између Улица кнеза Милоша и Дринске, као и са парком „Три кључа” уз услов да буде омогућен приступ противпожарним возилима високог објекту.

Објекат се у оквиру урбанистичке целине К1, свим својим деловима у оквиру дефинисаних зона, може поставити и на регулациону линију.

Објекат на ГП 1 састоји се из пет зона и то: К1-А, К1-Б, К1-Ц, К1-Д и К1-Е.

У оквиру урбанистичке целине К1 дозвољава се изградња објеката који одговарају функцији резиденцијалног и вишепородичног становања, као доминантној намени, трговинских, комерцијалних и пословних целина, као и других услужних објеката, простора трговине, робних центара, робно-услужних центара, мегамаркета, површина намењених отвореном начину пословања, по типологији „open space” простора, пословних делатности из области трговине на мало, простора намењених производном и услужном занатству, угоститељству и услужним делатностима, простора намењених социјалној заштити, култури, спорту и рекреацији, пословних представништава, финансијских институција, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства и то кафеа, мини барова, посластичарница и ексклузивних ресторана, хотела, уметничких атељеа и радионица, струковних агенција и бироа, козме-

тичких салона, књижара, издавачких центара, пословних центара, биоскопа, простора намењених истраживачким делатностима, играоница и радионица за децу, простора намењених образовању, здравству, апотекама, амбулантама и специјалистичким ординацијама, струковним агенцијама и бироима, простора намењених канцеларијском пословању, простора намењених истраживачким делатностима и делатностима из области намена јавно-приватног партнерства, приватних школа и предшколских установа, лабораторија, као и простора компатибилне намене које не угрожавају основну намену и животну средину и то простора намењених резиденцијалном становању у оквиру засебних јединица и целина апартманско пословног карактера

У делу врха високог објекта обавезна је изградња специјализованих техничких простора и посебних кабинета за коморе, уређаје и опрему неопходну за потребе МУП РС.

ЗОНА К1-А

Зона К1-А представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима.

Зону грађења К1-А представља цела површина грађевинске парцеле ГП 1 уз услов да 10% површине парцеле остане неизграђен и намењен за зеленило на незастртом тлу.

Колске приступе зони К1-А са јавних саобраћајних површина остварити из Сарајевске улице, реконструисане Дринске улице, планиране нове саобраћајнице од Дурмиторске улице до границе грађевинске парцеле ГП 1 и планираног денivelисаног дела Улице кнеза Милоша.

У вертикалном правцу најнижа кота дела објекта у зони К1-А одређује се према условима геомеханичких карактеристика тла и начином фондирања.

Највиша апсолутна кота дела објекта у зони К1-А је 82,00 мнв ка Сарајевској улици, 97,00 мнв ка Улици кнеза Милоша и границама суседних парцела, а у зони колске саобраћајнице Улице дринске и ка њој паралелној граници парцеле ка суседу, каскадно прати нивелету улице, односно ниво терена.

Вертикалне равни дела објекта у зони К1-А које су сагледиве са суседних парцела морају бити решене као „зелене фасаде” са обезбеђеним отворима и свим условима за одржавање озелењеног зида.

ЗОНА К1-Б

Зона К1-Б представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Сарајевској и Дринској улици, а што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Обавезно је поставити овај део објекта у зони К1-Б на регулациону линију Сарајевске улице, у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони К1-Б, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на Нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. сарајевској 73 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 мнв.

Максимална висина ограде терасе првог повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони К1-Б, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 114,00 мнв.

Више етажне (изнад апсолутне коте 110,00 мнв) могу се каскадно повлачити до максималне апсолутне висинске коте 119,00 мнв од нивелете Дринске улице, на начин који је дат у графичком прилозима бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а и бр. 10 – СИЛУЕТЕ ЗОНА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ К1 Поглавља II Графички део ПДР-а.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне К1-Б дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 167,00 мнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења дате у графичким прилозима бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а и бр. 10 – СИЛУЕТЕ ЗОНА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ К1 Поглавља II Графички део ПДР-а.

Највиша тачка фасаде мора бити удаљена од фасаде наспрамног објекта минимум $\frac{1}{2}$ висинске разлике између нулте (апсолутне) коте објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мнв) и пројектоване највише тачке овог дела објекта у зони К1-Б.

Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама.

У приземљу објекта и етажама које имају директан приступ са Дринске улице могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне, техничке просторе и обавезно комерцијалне садржаје.

На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје.

У делу објекта у зони К1-Б дозвољава се пројектовање простора намењеног паркирању возила уз услов да дизајн и обрада фасаде има третман урбане уличне фасаде.

С обзиром на нагиб Дринске улице овај део објекта може имати приземље на различитим висинским нивоима.

Приступ приземљу је са макс. 0,20 m од коте тротоара из Улице сарајевске или са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв, а потребне нивелације решавају у оквиру овог дела објекта.

Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну равн виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

ЗОНА К1-Ц

Зона К1-Ц представља део објекта који се налази у делу ГП 1 у унутрашњости блока, а што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Део објекта у зони К1-Ц поставити тако да својим габаритом формира трг у границама зоне грађења.

Максимална висина дела објекта у зони К1-Ц и дефинисана је апсолутном висинском котом од 118,00 мнв.

Приземље дела објекта у зони К1-Ц налази се на нивоу планираног трга на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв.

На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје.

На вишим етажама дозвољава се изградња стамбених и пословних целина.

Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама.

Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну равн виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

ЗОНА К1-Д

Зона К1-Д представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша, а што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Део објекта К1-Д поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 мнв.

Максимална висина оградне терасе последњег повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. кнеза Милоша 90–92 (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 129,00 мнв.

Више етаже (изнад апсолутне коте 110,00 мнв) могу се каскадно повлачити од објекта у Улици кнеза Милоша 86, до максималне апсолутне висинске коте 134,00 мнв, на начин који је дат у графичком прилозима бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а и бр. 10 – СИЛУЕТЕ ЗОНА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ К1 Поглавља II Графички део ПДР-а.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне К1-Д дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 192,00 мнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења дате у графичким прилозима бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а и бр. 10 – СИЛУЕТЕ ЗОНА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ К1 Поглавља II Графички део ПДР-а.

Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама.

У приземљу објекта пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје.

Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну равн виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

ЗОНА К1-Е

Зона К1-Е представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша и Дринској улици, а што је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Део објекта у зони К1-Е поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Дозвољава се изградња високог објекта у зони К1-Е чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења дате у графичким прилозима бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а и бр. 10 – СИЛУЕТЕ ЗОНА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ К1 Поглавља II Графички део ПДР-а.

Максимална висина венца високог објекта у зони К1-Е одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша бр. 90–92 (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 231,00 мнв.

Максимална висина високог објекта у зони К1-Е се повлачењем волумена под углом од 63° од Улице кнеза Милоша, може повећати до максималне апсолутне висинске коте од 266,00 мнв, тако да највиша тачка фасаде буде удаљена од фасаде наспрамног објекта у Улици кнеза Милоша минимум $\frac{1}{2}$ висине планираног дела објекта.

Изнад апсолутне висинске коте венца од 231,00 мнв, у делу врха високог објекта у зони К1-Е обавезна је изградња специјализованих техничких простора и посебних кабинета за коморе, уређаје и опрему неопходну за потребе МУП РС.

У приземљу објекта могуће је пројектовати улазне партије и обавезно комерцијалне садржаје.

Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну равн виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

Изнад високог објекта дозвољава се постављање антена и других техничких штапова, јарбола и механизма, без значајног волумена и корисног простора, према техничким и обликовним потребама, са потребним светлосном сигнализацијом за обележавање ради повећања видљивости и безбедног одвијања ваздушног саобраћаја.

В.4.5.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости Из износи Из=75% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини К1 становање.

Максимални индекс заузетости Из износи Из=85% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини К1 пословање.

В.4.5.5. Саобраћајне површине, приступ и паркирање

При изради инвестиционо-техничке документације обавезно је остварити колске и пешачке приступе на јавне саобраћајне површине ка Улици кнеза Милоша, Дринској, Сарајевској и Дурмиторској.

Колске приступе остварити преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоарима, на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 07 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Пешачке приступе остварити из Ул. кнеза Милоша, Ул. Дринске и Ул. сарајевске.

Приступ урбанистичкој целини К1 обезбеђен су из свих околних улица на следећи начин:

УЛИЦА КНЕЗА МИЛОША

Први приступ блоку дефинисан је из Улице кнеза Милоша у смеру према „Мостару” и предвиђен је из десне саобраћајне траке, преко издвојене и физички дефинисане „нише” за улаз, која почиње након раскрснице са Дурмиторском улицом и затим се спушта на подземни ниво урбанистичке целине К1.

На овој локацији планиран је само приступ урбанистичкој целини К1.

Улаз из Улице кнеза Милоша је ширине 4,30 m са подужним нагибом од макс. 12,00%.

ДРИНСКА УЛИЦА

Дринска улица остаје двосмерна улица са по једном саобраћајном траком по смеру.

Други приступ блоку дефинисан је улазом из Дринске улице и предвиђен је за возила која долазе из правца улице Савске.

У планираном режиму саобраћаја Дринска улица остаје „слепа”.

Возила која из блока излазе на Дринску улицу, даље скрећу десно у Сарајевску.

Дринска улица има ширину коловоза од 7,00 m и подужним нагибом од макс. 8,50 %.

ДУРМИТОРСКА УЛИЦА

Дурмиторска улица, из постојећег режима једносмерне улице од Кнеза Милоша ка Сарајевској, постаје двосмерна улица у којој се задржава једна саобраћајна трака у смеру ка Сарајевској улици, док се у смеру ка Улици кнеза Милоша уводи смер постојећом саобраћајном траком од Сарајевске улице.

Пре раскрснице са Улицом кнеза Милоша, након зоне улаза/излаза из урбанистичке целине К1, ка Улици кнеза Милоша отвара се још једна саобраћајна трака са смером кретања ка Улици кнеза Милоша, чиме се омогућава

смањење притиска на Сарајевку улицу и Улицу кнеза Милоша и обезбеђује већа приступачност блоку, као и бржи излаз возила из блока.

Двосмерност улице повећава приступачност читавом блоку и смањује оптерећење на Улицу кнеза Милоша.

Дурмиторска улица у делу од новоотворенг улаза/излаза из/на Дурмиторску улицу до Улице кнеза Милоша има ширину коловоза од 9,00 m.

Новоотворени улаз/излаз из/на Дурмиторску улицу има ширину коловоза 6,00 m и подужни нагиб од макс. 12,00 %.

САРАЈЕВСКА УЛИЦА

У Сарајевској улици, десна саобраћајна трака, која је у постојећем стању намењена само за возила јавног градског превоза, мења намену и постаје саобраћајна трака за кретање свих возила, с обзиром да ће се возила из комплекса, преко Дринске улице као и преко новог улаза/излаза у Сарајевској улици, уливати у Сарајевску улицу, те да Дурмиторска улица постаје двосмерна, па ће бити омогућено десно скретање из правца Улице сарајевске у Дурмиторску, ка Улици кнеза Милоша.

Планирани четврти улаз/излаз из Сарајевске улице у урбанистичку целину К1 је двосмеран и користи се и као улаз/излаз из комплекса на Сарајевску улицу.

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле ГП 1.

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

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

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

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

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

В.4.5.6. Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је могуће бочним границама парцеле.

Ограђивање према урбанистичким целинама С1, С2, С4 и К2 вршити на начин где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник грађевинске парцеле у оквиру урбанистичке целине К1 гради ограду на својој парцели.

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

В.4.5.7. Уређење зелених и слободних површина

Обавезно је остварити минимално 10% зелених површина од чега минимално 10% зелених незастртих површина.

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

Обавезно је озелењавање делова равнoг крова високог објекта искључиво ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на минималној дебљини субстрата изнад од 0,60 cm.

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и застрте зелене површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

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

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

Обавезно је вертикално озелењавање фасадних платана дела објекта у зони К1-А према урбанистичким целинама С1, С2 и С4.

Дозвољава се озелењавање кровних башти и коришћење живе оградe максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина.

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

В.4.5.8. Архитектонско обликовање

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

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

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

Обавезна је обликовна и волуметријска грациозност, применом елемената који архитектонско обликовање чине пропорционалним, сликовитим и прочишћеним, па се налаже да силуэта високог објекта у зони К1-Е урбанистичке целине К1 одговара пропорционалном односу не мањем од 1:3 до 1:4, у односа на његову ширу фасадну раван, док се овај однос не мора примењивати у оквиру осталих зона у оквиру урбанистичке целине К1.

Обавезно је обликовно изражавање којим се обезбеђује да високи објекат, свим својим деловима, предметни блок уобличи као референтни организациони и функционални елемент целовитости територије, на ободу централног градског подручја.

Предметна локација представља један од најзначајнијих амбијената, прилично вредан просторни склоп са изузетно јаким карактером у систему градских урбаних целина намењених ставарњу нових центара и препознатљивих комплекса, са утемељеним развојним идејама и трендовима у градитељству.

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

Положајем, обликовним и естетским архитектонским изразом обавезно је афирмисање феномена ексклузивности и непосредног значаја урбанистичке целине К1.

Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта.

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

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

Остала правила која се односе и на архитектонско обликовање, а која је обавезно применити приликом вршења интервенција додатно су дефинисана и описана у делу В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.4.5.9. Правила спровођења

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

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГП I датих у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.5.10. Фазна реализација

Дозвољава се спровођење фазне реализације допуштених интервенција.

Објекат на ГП I састоји се из пет зона и то К1-А, К1-Б, К1-Ц, К1-Д и К1-Е.

Свака зона представља засебну техничко-технолошку фазу реализације.

Зона К1-А се мора прва реализовати, док је редослед реализације осталих зона слободан.

Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање.

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

Пре почетка извођења радова као и након завршетка сваке од фаза грађења, неопходно је спровести струковни инспекцијски преглед објекта који ужива статус значајног архитектонског остварења, у Ул. кнеза Милоша бр. 86 и тренутно отклањање евентуално утврђених оштећења на њему.

В.4.5.11. Минимална комунална опремљеност

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

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

В.4.5.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини К1		
Параметар:	Вредност:	
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини К1	КП 1415, 1417 и 1426 КО Савски венац	
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини К1	ГП 1	
Површина урбанистичке целине К1 (ГП 1)	10.437,49 квм	
Индекс заузетости (Из)	75% (уколико је доминантан наме-на становање) 85% (уколико је доминантна комерцијална намена)	
Минимални проценат зелених површина	10,00%	
Минимални проценат незастртих зелених површина	10,00%	
К1-А	Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-А ка Улици кнеза Милоша	97,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-А ка улици Сарајевској	82,00 мнв
К1-Б	Апсолутна кота максималне висине венца дела објекта у зони К1-Б ка улици Сарајевској	110,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине оград-е терасе првог повученог спрата (Пс) дела објекта у зони К1-Б ка Сарајевској улици	114,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-Б ка улици Сарајевској	119,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине дела објекта више спратности у зони К1-Б	167,00 мнв
К1-Ц	Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-Ц	118,00 мнв
К1-Д	Апсолутна кота максималне висине венца овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86	110,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине оград-е терасе последњег повученог спрата (Пс) дела објекта у зони К1-Д ка објекту у Улици кнеза Милоша 86	129,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-Д ка Улици кнеза Милоша	134,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине дела објекта више спратности у зони К1-Д	192,00 мнв
К1-Е	Апсолутна кота максималне висине венца високог објекта у зони К1-Е	231,00 мнв
	Апсолутна кота максималне висине високог објекта у зони К1-Е	266,00 мнв
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу	
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/80,00 квм БРГП	
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/66,00 квм БРГП	
Минимални број паркинг места за туризам/ хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета	
Минимални број паркинг места за угости-тељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица	
Минимални број паркинг места за скла-диштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП	

Прилог 9: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини К1

В.4.6. Урбанистичка целина К2

В.4.6.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину К2 чине грађевинске парцеле ГП 2 и ГП 7 у чијем се обухвату налази цела КП 1414/2 и део КП 1411/1 КО Савски венац.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 2

У обухвату грађевинске парцеле ГП 2 налази се цела КП 1414/2 КО Савски венац и на њој се налази пословно-стамбени објекат спратности Пр+2 који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 2 обухвата део блока који се налази на регулационој линији према Улици кнеза Милоша што је приказано у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 3

У обухвату грађевинске парцеле ГП 3 налази се део КП 1411/1 КО Савски венац и на њој се налази пословно-стамбени објекат спратности Пр+2+Пк до Пр+5+Пк који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 3 обухвата угаони део блока који се налази на регулационом линијама и према Дурмиторској улици и према Улици кнеза Милоша што је приказано у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.6.2. Планирана намена грађевинска парцела ГП 2

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

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

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 3

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних и пословних намена, као доминантних, износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 70%.

Минимални проценат заступљености становања као компатибилне намене износи 30%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

В.4.6.3. Могућности и ограничења

Постојећи стамбено-пословни објекти се задржавају.

Није дозвољена изградња ван габарита постојећих објеката.

Максимална дозвољена спратност и максимална висина објеката остају непромењене.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 2

У габаритима постојећег објекта, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док се промена намене дозвољава искључиво на нивоу прве етажне (I) и друге етажне (II), и то у искључиво у доминантну трговинску, комерцијалну и пословну намену (угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, депанданси предшколских устано-ва, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања, приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), а у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине К2.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ГП 3

У габаритима постојећег објекта, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док се промена намене дозвољава искључиво на нивоу приземне (Пр) и прве етажне (I) и то у искључиво у доминатну трговинску, комерцијалну и пословну намену (угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, депанданси предшколских установа, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања, приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), а у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине К2.

На постојећем пословно-стамбеном објекту дозвољено је формирање прозорских отвора, на бочној фасади објекта према приступној саобраћајници ка урбанистичкој целини К1, која се налази у контактної зони са урбанистичком целином К2, искључиво кроз једновремену реализацију те интервенције на свим етажама објекта.

В.4.6.4. Урбанистички параметри

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

В.4.6.5. Приступ и паркирање

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

Колски приступи не постоје.

Пешачки приступи се остварују и из Улице кнеза Милоша и из дурмиторске.

В.4.6.6. Ограђивање урбанистичке целине

Ограђивање је могуће на бочној и задњој граници парцела према урбанистичкој целини К1. Ограђивање вршити постављањем ограда у оквиру сопствене грађевинске парцеле, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирује границу између две парцеле, тако да сваки власник гради своју ограду на својој парцели.

На бочним границама парцела између грађевинских парцела које припадају овој урбанистичкој целини ограђивање није дозвољено.

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

В.4.6.7. Уређење зелених и слободних површина

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

В.4.6.8. Архитектонско обликовање

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

Није дозвољено затварање и застакљивање балкона и тераса, као ни спровођење интервенција у габаритима таванских делова објекта (тамо где постоје), чији је циљ

претварање таванског простора у просторе основне или компатибилне намене, осим интервенција које се односе на њихово текуће и инвестиционо одржавање.

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

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

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

В.4.6.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинских парцела ГП 2 и ГП 3 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I ТЕКСТУ-АЛНИ ДЕО ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинских парцела ГП 2 и ГП 3 датих у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.6.10. Фазна реализација

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

В.4.6.11. Минимална комунална опремљеност

Грађевинске парцеле ГП 2 и ГП 3 су комунално опремљене.

Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

В.4.6.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини К2	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини К2	КП 1414/2 и део КП 1411/1 КО Савски венац
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини К2	ГП 2 и ГП 3
Површина урбанистичке целине К2 (ГП 2 и ГП 3)	821,58 kvm
Површина грађевинске парцеле ГП 2	330,25 kvm
Површина грађевинске парцеле ГП 3	491,33 kvm
Апсолутна кота максималне висине објекта	постојећа
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи
Минимални проценат зелених површина	постојећи
Минимални проценат незастртих зелених површина	постојећи
Минимални број паркинг места за становање	нема услова за паркирање
Минимални број паркинг места за пословање	нема услова за паркирање
Минимални број паркинг места за трговину	нема услова за паркирање
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	нема услова за паркирање
Минимални број паркинг места за угоститељство	нема услова за паркирање
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	нема услова за паркирање

Прилог 10: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини К2

В.4.7. Табеларни преглед остварених параметара на нивоу блока и ПДР-а

	Намене у оквиру блока								БЛОК БРГП	Намене ван блока	ПДР БРГП	
	Површине осталих намена									Површине јавних намена		
												ЈН
УП/Урбанистичка целина	С1	С2	С3		С4		К1	К2				
Грађевинске парцеле	ГП 9	ГП 8	ГП 7	ГП 6	ГП 5	ГП 4	ГП 1	ГП 3	ГП 2			
Површина око (квм)	1.796,69	2.516,24	424,43	576,45	965,30	930,31	10.437,49	491,33	330,25	18.468,49	17.140,25	35.608,74
			1.000,88		1.895,61			821,58				
Апсолутна кота максималне висине објекта	108,00 мнв	108,00 мнв	постојећа	постојећа	114,00 мнв	/	постојећа	114,00 мнв	/	114,00 мнв		
Апсолутна кота максималне висине оградне терасе повученог спрата (Пс)	106,00 мнв	106,00 мнв	постојећа	/	/	/	постојећа	106,00 мнв	/	106,00 мнв		
Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-А ка Улици кнеза Милоша	/	/	/	/	/	/	97,00 мнв	/	97,00 мнв	/	/	97,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-А ка улици Сарајевској	/	/	/	/	/	/	82,00 мнв	/	82,00 мнв	/	/	82,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине венца дела објекта у зони К1-Б ка улици Сарајевској	/	/	/	/	/	/	110,00 мнв	/	110,00 мнв	/	/	110,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине оградне терасе првог повученог спрата (Пс) дела објекта у зони К1-Б ка Сарајевској улици	/	/	/	/	/	/	114,00 мнв	/	114,00 мнв	/	/	114,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-Б ка улици Сарајевској	/	/	/	/	/	/	119,00 мнв	/	119,00 мнв	/	/	119,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине дела објекта више спратности у зони К1-Б	/	/	/	/	/	/	167,00 мнв	/	167,00 мнв	/	/	167,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-Ц	/	/	/	/	/	/	118,00 мнв	/	118,00 мнв	/	/	118,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине венца овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86	/	/	/	/	/	/	110,00 мнв	/	110,00 мнв	/	/	110,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине оградне терасе последњег повученог спрата (Пс) дела објекта у зони К1-Д ка објекту у Улици кнеза Милоша 86	/	/	/	/	/	/	129,00 мнв	/	129,00 мнв	/	/	129,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине дела објекта у зони К1-Д ка Улици кнеза Милоша	/	/	/	/	/	/	134,00 мнв	/	134,00 мнв	/	/	134,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине дела објекта више спратности у зони К1-Д	/	/	/	/	/	/	192,00 мнв	/	192,00 мнв	/	/	192,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине венца високог објекта у зони К1-Е	/	/	/	/	/	/	231,00 мнв	/	231,00 мнв	/	/	231,00 мнв
Апсолутна кота максималне висине високог објекта у зони К1-Е	/	/	/	/	/	/	266,00 мнв	/	266,00 мнв	/	/	266,00 мнв
Зона грађења надземна	дефинисана предњим, задњим и бочним грађевинским линијама								/	/	/	
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи	45%	постојећи	постојећи	75%/85%	постојећи	61,20%	постојећи	61,20%	/	/	61,20%
Зона грађења подземна	дефинисана предњим, задњим и бочним подземним грађевинским линијама								/	/	/	
Орјентациона БРГП по ПГР-у (квм)	/								~89.400,00	/	~89.400,00	
Минимални проценат зелених површина (%)	30	30	постојећи	30	10	постојећи	22,00	дрвореди	22,00			
Минимални проценат незастртих зелених површина (%)	15	15	постојећи	15	10	постојећи	13,33	/	13,33			
Становање/делатности (%)	70-85 30-15	51-75 49-25	70-85 30-15	80-90 20-10	20-80 80-20	0-49 100-51	/	/	/			
Орјентациона БРГП становања	~28.300,00								~28.300,00	/	~28.300,00	
Орјентациона БРГП делатности	~51.100,00								~51.100,00	/	~51.100,00	
Број стамбених јединица/становника	~340/~890								~340/~890	/	~340/~890	
Број пословних јединица/запослених	~1.050/~1.550								~1050/~1550	/	~1050/~1550	
Густина становника ст/ха	~470,00 становника/ха								~470,00	/	~470,00	
Густина корисника ст/зап/ха	~1.400,00 корисника/ха								~1.400,00	/	~1.400,00	

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А

Г.1. Смернице за спровођење

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

Пре издавања Локацијских услова за урбанистичку целину К1, обавезна је верификација идејног решења на Комисији за планове Скупштине Града Београда.

У поступку издавања Локацијских услова за урбанистичку целину К1, обавезно прибавити и услове надлежног

Секретаријата за дечију заштиту и образовање, уколико се у поднетом захтеву реализује и функција становања.

Г.2. КП ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ ГП ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ГПЈН)

Преглед целих и делова КП од којих се овим ПДР-ом формирају грађевинске парцеле јавне намене (ГПЈН) табеларно је приказан у овој глави као и у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

КП од којих се формирају ГП јавне намене (ГПЈН)	
Грађевинске парцеле ГПЈН:	Катастарске парцеле од којих се формирају ГПЈН
ГПЈН 1	Целе КП: 1429 Делови КП: /
ГПЈН 2	Целе КП:) Делови КП: 905/1
ГПЈН 3	Целе КП: 1383 Делови КП: /
ГПЈН 4	Целе КП: / Делови КП: 1411/1
ГПЈН 5	Целе КП:) Делови КП: 787/1 и 1433
ГПЈН 6	Целе КП: 1411/2 Делови КП: /
ГПЈН 7	Целе КП: 1410/2 Делови КП: /
ГПЈН 8	Целе КП: 1408/2 Делови КП: /
ГПЈН 9	Целе КП: 1405/2 Делови КП: /
ГПЈН 10	Целе КП: / Делови КП: 1402/2
ГПЈН 11	Целе КП:) Делови КП: 1418/1
ГПЈН 12	Целе КП: 1428 Делови КП: /
ГПЈН 13*	Целе КП: Делови КП: 836/1

Прилог 12: Преглед КП које чине грађевинске парцеле јавне намене (ГПЈН)

*ГПЈН 13 – представља део јавне саобраћајне површине и припада грађевинској парцели СП33 која се реализује у складу са Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” („Службени гласник РС”, број 7/15);

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

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

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

Преглед целих и делова КП од којих се овим ПДР-ом формирају грађевинске парцеле остале намене (ГП) табеларно је приказан у овој глави као и у графичком прилогу бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II графички део ПДР-а.

КП од којих се формирају ГП остале намене (ГП)	
Грађевинске парцеле ГП:	Катастарске парцеле од којих се формирају ГП
ГП 1	Целе КП: 1415, 1417 и 1426
ГП 2	Целе КП: 1414/2
ГП 3	Делови КП: 1411/1
ГП 4	Целе КП: 1410/1
ГП 5	Целе КП: 1408/1
ГП 6	Целе КП: 1405/1 Делови КП: 1402/1, 1403/1 и 1404/1
ГП 7	Целе КП: 1403/2 и 1404/2 Делови КП: 1402/1, 1402/2, 1403/1 и 1404/1
ГП 8	Целе КП: 1406/1, 1406/2, 1407/1, 1407/2 и 1419/1 Делови КП: 1418/1
ГП 9	Целе КП: 1420

Прилог 13: Преглед КП које чине грађевинске парцеле остале намене (ГП)

Г.4. Општа напомена

У случају неслагања бројева КП и ГП у текстуалном и графичком делу ПДР-а важи графички прилог бр. 09 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II графички део ПДР-а.

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

Саставни део овог ПДР-а су и:

II. ГРАФИЧКИ ДЕО ПДР-А

Д. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:500

Ђ. ПЛАНСКА РЕШЕЊА

2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:500
3. ОДНОС ПОВРШИНА ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА Р 1:500
4. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА Р 1:500
5. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Р 1:500
6. ПОДУЖНИ ПРОФИЛИ НОВИХ И САОБРАЋАЈНИЦА КОЈЕ СЕ РЕКОНСТРУИШУ Р 1:500
7. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:500
8. ГРАЂЕВИНСКИ ФОНД ПРЕДВИЂЕН ЗА УКЛАЊАЊЕ Р 1:500

9. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:500
10. СИЛУЕТЕ ЗОНА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ К1 Р 1:500
11. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
12. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
13. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
14. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
15. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
16. СИНХРОН-ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Р 1:500
КЊИГА 2/2

III. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПДР-А

Е. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А
2. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
3. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА
4. ГЕОЛОШКО-ГЕОМЕХАНИЧКО-ГЕОТЕХНИЧКИ СЕПАРАТ
5. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
6. СПИСАК СТЕЧЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ОБАВЕЗА И УСЛОВЊЕНОСТИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА
7. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
8. ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА ПДР-А
9. МИШЉЕЊЕ ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА ЈП
10. КОНЦЕПТ ПДР-А
11. СТУДИЈСКА АНАЛИЗА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИСОКОГ ОБЈЕКТА

Ж. ГРАФИЧКИ ДЕО

12. КОПИЈА ПЛАНА КП И КАТАСТАР ВОДОВА
13. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:500
14. ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
15. ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
16. ПОСТОЈЕЋА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
17. ПОСТОЈЕЋА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
18. СИНХРОН ПЛАН ПОСТОЈЕЋИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Р 1:500
19. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ
20. ИЗВОД ИЗ ПГР-А

Овај ПДР ступа на снагу осам дана након објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-999/16-С, 29. децембра 2016. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 29. децембра 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА ВИШЊИЦЕ-ВИШЊИЧКИ ВЕНАЦ, ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради Плана детаљне регулације приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, градска општина Палилула („Службени лист Града Београда”, број 7/10) и концепта плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, градска општина Палилула, верификованог на 202. седници комисије за планове Скупштине Града Београда, одржаној 14. августа 2012. године.

Основни циљ израде предметног плана је преиспитивање планираног решења из детаљног урбанистичког плана Вишњице („Службени лист Града Београда”, бр. 11/78, 7/79 и 10/86), у складу са условљеностима дефинисаним Генералним планом Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), усклађивање планираног саобраћајног решења са постојећом саобраћајном мрежом, обзиром да постојећа изграђеност онемогућава реализацију планираног решења према важећем детаљном урбанистичком плану Вишњице, као и очување постојећих квалитетних зона становања и санација непланске изградње.

Циљеви израде плана су:

- дефинисање јавног интереса и правила уређења простора,
- интензивно активирање локација где постоје реални интереси за улагање,
- санација непланске изградње,
- санација (реконструкција и адаптација) грађевинског фонда и комуналне инфраструктуре,
- утврђивање проблема саобраћаја и њихово могуће програмско решење у складу са Генералним планом Београда 2021,
- провера капацитета постојеће и планиране техничке инфраструктуре и њихово могуће решење у складу са Генералним планом Београда 2021.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Простор обухваћен планом се налази у насељу Вишњица и обухвата:

- на северо-истоку саобраћајницу – регулацију Улице деспотовачка I. део и Ул. дечја,
- на југу спољну регулацију саобраћајнице – Сланачки пут,
- на северо-западу се граничи са постојећом групацијом становања у отвореним градским блоковима,

– на северу се граничи са постојећом групацијом становања и стамбеног ткива, тип блокова индивидуалног становања.

Граница плана обухвата део територије КО Палилула, укупне површине око 13,18 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (Графички прилог бр. 2д. „Копија плана са границом Плана”, Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле :

КО Вишњица

Целе катастарске парцеле:

1008/6, 1986, 1984, 1920, 1987/1, 1985/1, 1985/2, 1983/1, 1982/5, 1982/6, 1982/1, 1982/2, 1982/7, 1930, 1919/1, 1868, 1870, 1871, 1854, 1862, 1863, 1864, 1826/35, 1865/1, 1865/2, 1826/42, 1900/1, 1901/1, 2101/4, 1918/15, 1918/16, 1988, 1865/3, 1826/44, 1982/4, 1850, 1851, 2099, 1852, 1853, 1918/17, 1918/18, 1919/2, 1987/2, 1008/11, 1865/7, 1913/1, 1856, 1855/1, 1855/2, 1008/9, 1826/43, 1857, 1858, 1859, 1867, 1869, 1866/1, 1866/2, 1865/6, 1882/9, 1902/8, 1899/9, 1848, 1849, 1826/46, 1828/3, 1008/7, 1921, 1829/9, 1008/12.

Делови катастарских парцела:

1834/1, 1834/6, 2100, 874/1, 1467/4, 1302/1, 1414/2, 874/14, 1466/1, 1466/2, 1008/4, 2092/1, 1413/3, 874/40, 1370/1, 1839, 1826/13, 1826/14, 1826/17, 1840/2, 1008/1, 1917, 1826/34, 1381/1, 1992/1, 1993/1, 1927/1, 1929/2, 1931/2, 1932/3, 1928/1, 1896/1, 1882/8, 1982/3, 1826/1, 1826/5, 1828/1, 1835/1, 1835/2, 1008/5, 1975/2, 1977/2, 1974/1, 1975/4, 1922, 1923, 1926, 1381/2, 1904/1, 1905/1, 1906/1, 1843, 1844, 1845, 1826/18, 1826/21, 1826/22, 1826/26, 1829/3, 1935/4, 1994/4, 1008/13, 1916/1, 1826/27, 1826/37, 1826/39, 1846, 1847, 1841, 1008/2, 1834/14, 1834/13, 1829/2, 1471/4, 1829/6, 1829/5.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д. „Копија плана са границом Плана”, Р 1: 2.500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Генералног плана Београда 2021 је саставни део документације плана)

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

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

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

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, градска општина Палилула („Службени лист Града Београда”, број 7/10).

У складу са поглављем 6. „Прелазне и завршне одредбе” Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16) овај план је завршен на основу одредби Генералног плана Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14”).

Плански основ за израду и доношење плана представља генерални план Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Према генералном плану Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), предметна локација се налази у спољној зони, у површинама намењеним за:

- површине јавних намена;
- саобраћајне површине;
- зелене површине;
- површине осталих намена;
- становање и стамбено ткиво (блокови индивидуалне изградње и нови комплекси организоване стамбене изградње – становање у отвореним градским блоковима).

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1.1. и 1.2.: „Постојећа намена површина”, Р 1: 500)

Подручје градске општине Палилула – Вишњица налази се у спољној зони града и највећим делом је намењено за становање и стамбено ткиво са пратећим садржајима социјалне инфраструктуре и претежно комерцијалним садржајима.

У обухвату плана, у постојећем стању, дефинисане су следеће намене:

површине јавних намена:

– поток „Деспотовац”;

– комуналне делатности и инфраструктурне површине:

– постојећа трафо-станица ТС1 и

– постојећа трафо-станица ТС2,

– саобраћајне површине.

површине осталих намена:

– становање и стамбено ткиво,

– неизграђене површине.

Опис постојећег стања по наменама дат је у концепту плана који је саставни део документације плана.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Појмовник

Намена земљишта – начин коришћења земљишта одређен планским документом.

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

Грађевинска парцела (ГП) – део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;

Угаона грађевинска парцела – грађевинска парцела која се налази на углу блока и има приступ на најмање две саобраћајне површине. Угаона грађевинска парцела има две предње и две бочне границе парцеле;

Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;

Регулациона линија (РЛ) – линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија (ГЛ) – линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија – која даје максимални просторни обухват у коме је могуће изградити гаражу, станарске оставе или техничке просторије у једној или више етажа.

Индекс заузетости парцеле „З” – однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле „И” – однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

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

Спратност – висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк.

Постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

Објекат – грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционално, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водоприједни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.).

Слободностојећи објекат – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

Двојни објекти (једна половина) – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Двострано узидани објекат – објекат који је узидан на обе бочне границе грађевинске парцеле.

Објекти у низу – објекти у низу имају две слободне и две прислоњене стране, (осим у прекинутом низу, први и последњи) и мора их бити најмање три у оквиру једног низа.

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Поткровље или мансарда – ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде.

Нулта ката – тачка пресека линије терена и вертикалне линије предње фасаде на месту улаза у објекат.

Висина објекта – растојање од нулте коте до коте венца.

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

2. Планирана намена површина и подела на зоне

2.1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр. 2.1 и 2.2. „Планирана намена површина” Р 1: 500)

У планираном стању површине јавних намена су:

Јавне саобраћајне површине: саобраћајнице са инфраструктуром означене називом улица, БУС – стајалиште, окрет-

ница ЈПП и зелене површине у оквиру регулације саобраћајне површине, комуналне Површине: комуналне стазе К8–К10,

Инфраструктурне површине: ТС1*-постојећа трафо станица, планиране трафо станице ТС2 – ТС7 и базне станице БС1 – БС3.

*За постојећу трафо станицу – ТС1, у блоку 7, планира се само грађевинска парцела.

Јавне зелене површине: 32 и 34

Водне површине: П – поток Деспотовац, КПД – каптажа Деспотовачког потока

У планираном стању површине осталих намена су:

Становање и стамбено ткиво: (зоне „С1”, „С2” и „С3”)

Комерцијалне зоне и градски центри: (зона „К”)

Зелене површине: („З1” и „З3”)

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
саобраћајне површине	1.393	10.57	2.227	3.62	27.46
комуналне површине	0.00	0.00	0.02	0.02	0.15
инфраструктурне површине	0.007	0.05	0.043	0.05	0.38
зелене површине	0.00	0.00	0.22	0.22	1.67
водне површине	0.18	1.37	0.05	0.23	1.75
укупно 1	1.58	11.99	2.56	4.14	31.41
површине осталих намена					
блокови индивидуалне изградње – С1	3.47	26.33	-1.09	2.38	18.06
нови комплекси организоване стамбене изградње – становање у отвореном блоку – С2 и С3	0.00	0.00	5.58	5.58	42.34
неизграђене површине	8.13	61.68	-8.13	0.00	0.00
комерцијалне зоне и градски центри	0.00	0.00	0.55	0.55	4.17
зелене површине	0.00	0.00	0.53	0.53	4.02
укупно 2	11.6	88.01	-2.56	9.04	68.59
укупно 1+2	13.18	100		13.18	100

Табела 1– Табела биланса површина

2.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана саобраћајницама је подељена на „9” блокова који су по номенклатури овог плана означени од 1 до 9, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

блок	намене у блоку/спратност	ознака намене	површина намене (ha)	површина блока (ha)
1	блокови индивидуалне изградње, П+1+Пк	С1	0.66	0.70
	водна површина – поток Деспотовац	П	0.03	
	комунална стаза	К8	0.007	
2	нови комплекси организоване стамбене изградње, становање у отвореном блоку, П+4+Пк	С3	1.59	2.08
	водна површина – поток Деспотовац	П	0.19	
	комунална стаза	К9	0.006	
		К10	0.004	
	зелене површине	З1	0.28	
	инфраструктурна површина -трафо станица 4	ТС4	0.003	
инфраструктурна површина -базна станица 2	БС2	0.01		
3	блокови индивидуалне изградње, П+1+Пк	С1	0.31	0.31

блок	намене у блоку/спратност	ознака намене	површина намене (ha)	површина блока (ha)
4	нови комплекси организоване стамбене изградње, становање у отвореном блоку, П+4+Пк	С2	1.59	1.59
5	нови комплекси организоване стамбене изградње, становање у отвореном блоку, П+4+Пк	С2	1.16	1.16
6	зелене површине	З2	0.055	0.068
	инфраструктурна површина -трафо станица	ТС2	0.003	
	инфраструктурна површина -базна станица 1	БС1	0.01	
7	комерцијалне зоне и градски центри, мах. висина венца 16 m	К	0.55	3.48
	блокови индивидуалне изградње, П+1+Пк	С1	1.26	
	нови комплекси организоване стамбене изградње, становање у отвореном блоку, П+4+Пк	С3	1.24	
	зелене површине	З3	0.24	
		З4	0.17	
	инфраструктурна површина -трафо станице 1,5,6 и7	ТС1, ТС5, ТС6, ТС7	0.01	
	инфраструктурна површина -базна станица 1	БС3	0.01	
8	блокови индивидуалне изградње, П+1+Пк	С1	0.15	0.16
	водна површина – каптажа Деспотовачког потока	КПД	0.01	

Табела 2– Табела биланса површина по наменама у блоку

3. Општа правила уређења и грађења

3.1. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог – лист бр. 9.1. и 9.2.: „Инжењерско-геолошка категоризација терена” Р 1:500)

На основу наменски урађеног „Елабората о детаљним испитивањима терена за потребе израде геолошко-геотехничке документације као подлоге Плана детаљне регулације насеља Вишњичка бања III”, од стране Предузећа „Центар-М-Геотехника” (2010), дефинисани су инжењерско-геолошки услови.

Испитивани терен представља део једне велике увале која је формирана између Липака (ЛИ), Милкиног камена (И), Крдаља (ЈЗ) и Дунава (С). Ова увала протеже се од коте 75 mпв изнад обале Дунава до коте ~200 mпв. Издужено је облика са правцем простирања југоисток-северозапад. Простор обухваћен овим истраживањима представља средњи део увале са котама терена у распону од 113 mпв до 145 mпв. Нагиб падине је од 4° до 8°, док је на ЈЗ нешто стрмији до 10 до 15°.

Геолошка грађа истраживаног дела терена је изузетно сложена. Геолошку грађу терена чине баденски и квартани седименти. Баденски седименти су представљени пакетом лапоровито-песковитих, глиновито-лапоровитих и песковито-пешчарских седимената. Квартарни седименти представљени су комплексом делувијално-пролувијалних, делувијалних и пролувијалних седимената. По ободу истражног простора и дуж саобраћајница, Сланачки пут, Дечија и Деспотовачка улица, изведено је обимно насипање терена. Дебљина насипа је врло неуједначена, од 1,0 до 1,5 m па до преко 6–7 m на делу уз Сланачки пут.

Измерени ниво издани је на дубини између 1.4 m до 3,0 m. У централним деловима терена ниво подземне воде је висок и креће се од 1,4 до 2,0 m у односу на површину терена. Због повећане засићености тла изазваног површинском и подземном водом, овој терен је током већег дела године забарен.

Истраживани простор спада у зону осмог степена сеизмичке скале МСК 64, са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,05$.

Уважавајући локалну инжењерско-геолошку конструкцију терена, постојећи и будући садржај стамбених целина, у истражном простору издвојена су следећи инжењерско-геолошки рејони.

РЕЈОН А

Обухвата југозападни део истражног простора на коме је изграђен већи број индивидуалних стамбених објекта, као и делове терена у подножју шарпе насипа формираног уз Сланачки пут. Геолошку грађу овог реона чине делувијални седименти. Овом рејону припада и део терена укљештен између североисточне границе истражног подручја и Дечије улице. Изграђен је од делувијалних прашина, дебљине 2–5 m локално 13,5 m (на делу око Сланачког пута). У подини су делувијално-пролувијалне прашинасте глине, дебљине 1–2 m. Пешчарско-песковити и лапоровито-глиновити седименти присутни су на дубини преко 7–8 m. Ниво подземне воде је на дубини преко 6,0 m. Терен је благо нагиба (2–5°), у потпуности стабилан, сув и водооцедан.

Услови за изградњу објеката:

Тло омогућава директно фундаирање, односно не захтева примену мера у циљу побољшања његове носивости и смањења деформабилности.

Ископе око објеката дубине до 3,0 m изводити без заштите са нагибом шарпе £75°. Због осетљивости тла на промену влажности обавезна је потпуна комунална опремљеност објекта. Локални хидрогеолошки услови омогућавају градњу објеката са подрумским просторијама. У оквиру овог рејона најоптималнија дубина за фундаирање објеката је између 2 и 4 m. При нивелационом уређењу терена око објеката не препоручује се извођење масивних насипа од шљунка и песка.

Услови за изградњу саобраћајница:

Тло је погодно за градњу саобраћајница уз примену мера које се односе на повећање степена консолидације. Нагиби терена у оквиру овог рејона не захтавају предузимање дубоких засецања и ископа при трасирању саобраћајница. Шарпе око саобраћајница изодити под нагибом од 60 до 75°. Заштиту ископа и засека од ерозије, а чија је дубина мања од 1,5 m, изводити травнатим покривачем. Дубље ископе и засеке штитити лаком потпорном конструкцијом. Око саобраћајница пројектовати риголе за одвод атмосферске воде. Због осетљивости тла на провлажавање при градњи саобраћајница у оквиру овог рејона не препоручује се насипање терена шљунком и песком.

Услови за изградњу инфраструктурних објеката:

Комуналну инфраструктуру (водоводну и канализациону инсталацију) изводити тако да се сва хаваријска оштећења могу лако отклонити. Због осетљивости тла на провлажавање, инфраструктуру око и уз објекте изводити у техничком рову, а инсталацију са еластичним спојевима. Ископе за трасе водовода и канализације дубине до 1,5 m изводити са вертикалним странама без подграђивања. Ископи изведени за потреба градње комуналне инфраструктуре неће бити оптерећени подземном водом. Запуњавање ровова могуће је изводити материјалом из ископа.

РЕЈОН В

Овом рејону припада падина испод Дечије улице као и три мање изоловане зоне у централном делу истражног простора. Највећи део овог рејона уз Дечију улицу представља благо заравњену површину нагиба 3–5°. У изолованим зонама површина терена је нешто стрмијег нагиба (4–6°). Терен је од површине изграђен од танког слоја хумуса или

пролувијалних прашина, дебљине до 2 m, испод којих залежу песковито-пешчарски седименти. Глиновито лапоровити седименти су распрострањени у делу овог реона са котам површине изнад 123 мнв. Ниво подземне воде варира на дубини између 3,0–5,0 m од површине терена. У зони безименог потока, ниво воде је нешто виши (од 1,7–2,5 m). Терен је у природним условима стабилан.

Услови за изградњу објеката:

Терен је погодан за фундаирање објеката под условом да се при томе не предузимају обимна засецања терена. Уколико се изводе линијски објекти, препорука је да исти својом дужом осом буду оријентисани низ падину. Ископи дубине преко 3 m захтевају примену масивне заштитне потпорне конструкције. Због неповољног нагиба равни слојевитости (низ падину) у условима израде дубоких ископа, посебно су осетљиви делови терена испод Дечије улице, као и сви дубоки ископи изведени у глиновито лапоровитим седиментима. У оваквом материјалу сваки ископ дубине преко 2 m мора бити изведен уз заштиту подградом (привремени ископ), односно одговарајућом потпорном конструкцијом (трајни ископ).

При избору начина фундаирања, врсте темеља и саме конструкције одредити се за тзв. флексибилни конструктивни систем код кога ће промене у саставу и физичко-механичким својствима имати најмањи утицај на стабилност објекта.

Делови терена у оквиру Рејона В, изграђени од лапоровитих глина, због склоности волуменским променама (бурењу), повољнији су за ослањање тежих вишеспратних објеката.

Локални хидрогеолошки услови омогућавају изградњу објеката са једним подземним нивоом уз обавезну примену адекватне хидроизолационе заштите и одговарајућег дренажног система у залеђу објекта.

Услови за изградњу саобраћајница:

Због склоности ка бурењу, лапоровите глине нису погодне као подтло за фундаирање саобраћајница и линијске инфраструктуре. Такође, представљају неповољан материјал за насипање и нивелациони уређење терена. Засеке и усека око саобраћајница изводити под нагибом шкарпе 1:4,5. Уз саобраћајнице извести риголе за ефикасно одвођење атмосферске воде и спречавање раскавашавања и ерозије под тла.

Ископе и засеке у песковима овог рејона могуће је изводити са нешто стрмијим нагибом 1:6,0, под условом да се површине ископа штите од ерозије биогеним покривачем или лаком бетонском облогом.

Услови за изградњу инфраструктурних објеката:

При изради канализационе инфраструктуре у лапоровитој глини, ископе дубине преко 1,5 m изводити са подградом и разупраћем уз примену адекватног тампон слоја који ће спречити деформације инасталација услед бурења подлоге. Због хетерогеног састава песковито-пешчарских седимената при извођењу земљаних радова могућа је појава тзв. сувишног профила.

РЕЈОН С

Обухвата централни део терена, тј. природну увалу која се од Сланачког пута правцем северозапад-југоисток протеже до линијских објеката изграђених уз северну границу истражног простора. Површина депресије је углавном континуалног нагиба од 3 до 5°. Нешто стрмији нагиб терена (5–8°) је по њеним бочним странама. Терен је изграђен од пролувијаних наслага прашинастог и прашинасто-глино-

витог састава. Дебљина пролувијалних наслага је 3,0–3,5 m, локално и преко 7,0 m. На дубини од 3,5 до 7,0 m (локално и до 8,0 m) залеђу песковито-пешчарски и лапоровито-глиновити седименти. Лапори су заступљени на дубини од преко 7,0 (8,0) m. Ниво подземне воде варира од 1,4 до 5,1 m.

У односу на висину нивоа подземне воде и општу оводњеност терена у оквиру Рејона С издвојена су два подрејона.

Подрејон С1

Обухвата делове рејона С са нивоом подземне воде на дубини између 2 и 5,1 m.

Терен је у природним условима стабилан под условом да се сви земљани радови дубине преко 2 m изводе уз примену заштитних мера које ће обезбедити стабилност како самог ископа тако и терена у његовом залеђу.

Услови за изградњу објеката:

Темељне конструкције будућих објеката морају бити прилагођене условима терена као што су: појава тла нешто мање носивости, повећана деформабилност и неравномерно слегање. У односу на локалне геотехничке услове терена најоптималнија дубина фундаирања у оквиру овог микрорејона је на дубини између 1,5 m и 2 m.

Локални хидрогеолошки услови терена омогућавају градњу објекта са једним подземним нивоом уз обавезну израду адекватне дренаже и хидроизолационе заштите. Уколико се пројектују дужи објекти – ламеле, оријентисати их тако да дужом осом буду паралелни са падом терена. На тај начин обезбеђују се повољнији услови за израду ископа, очувања стабилности терена и лакше дренаирање.

Услови за изградњу саобраћајница:

Тло јегодно за директно фундаирање саобраћајница под условом да се претходно изведе консолидација подлоге. Око саобраћајница пројектовати одводне системе за елиминацију површинских вода. Прашинасти део пролувијалног наноса представља повољан материјал за насипање и нивелисање терена. Шкарпе око саобраћајница изводити под нагибом 1:1. Као материјал за заштиту од ерозије користити биогени покривач (трава, ниско украсно растиње и сл.), а веће површине штитити геотекстилом мрежом.

Услови за изградњу инфраструктурних објеката:

Комунална опремљеност у оквиру овог подрејона мора бити потпуна. Морфологија терена захтева пројектовање канализационих система који ће обезбедити ефикасно прикупљање површинске атмосферске воде. Сви ископи дубљи од 1,5 m морају бити обезбеђени заштитном подградом. Слободно стојеће ископе до дубине 1,5 m изводити под нагибом 1:6,0°. Линијске потпорне конструкције извести са дренажом у залеђу.

Подрејон С2

У оквиру истражног простора издвојен је у две изоловане зоне. Услови коришћења терена у оквиру овог микрорејона у директној су зависности од висине нивоа подземне воде. У периоду хидролошког минимума ниво подземне воде је на дубини између 1,4 и 2,9 m. Током хидролошког максимума и у периодима повећаног атмосферског пражњења терен је забарен.

Услови за изградњу објеката:

Градња објеката у оквиру овог подрејона захтева предузимање опсежних мелиоративних мера у циљу дренаирања и побољшања тла у смислу повећања његове носивости. Објекте пројектовати без подрумских, односно сутеренских просторија, мале спратности, са мањим контактним оптерећењем. Тип конструкције прилагодити теренима код којих је присутна појава неравномерних слегања.

Привремене ископе чија је дубина 1,5–2,0 m штити-ти подградом. Дубље ископе за линијске објекте изводити уз примену прибоја од ларсен талпи, тешке подграде и сл. Трајне ископе штитити потпорним конструкцијама (армирано-бетонским зидовима, завесом шипова и сл.) са обавезном дренажом у њеном залеђу.

Услови за изградњу саобраћајница:

Због повећаног садржаја органске материје, тло у оквиру овог подрејона није погодно за директно фундаирање саобраћајница, насипање и нивелисање.

Услови за изградњу инфраструктурних објеката:

Потпуна комунална опремљеност терена подразумева израду одговарајућих дренажних система, како око објеката тако и по ободу овог подрејона. Ободном дренажом прихватити процедурне воде које се ка простор микрорејона С2 сливају са хипсометријски виших делова терена.

РЕЈОН D

Овом рејону припадају делови терена око и испод Сланачког пута. То је условно стабилан терен прекривен насипом дебљине од 2 до 6, локално и преко 8 m. У маси насипа, поред материјала из околних ископа, присутне су и велике количине комуналног отпада тако да би се терен у оквиру овог рејона могао издвојити и као дивља депонија.

Услови за изградњу објеката:

Коришћење терена захтева извођење санационих мера које подразумевају:

- одвајање и одношење комуналног отпада,
- селекцију материјала и уклањање делова насипа лоших физичко-механичких карактеристика,
- стабилизацију подлоге и насипање новим материјалом, повољнијих физичко-механичких карактеристика,
- израду дренажног, односно канализационог система, у ножици насипа за прихватање и спречавање даљег разливања процедурних вода,
- завршну обраду шкарпе насипа у циљу повећања стабилности терена,
- формирање појаса заштитног зеленила по ободу шкарпе.

Након санације терена у оквиру овог рејона могућа је градња лаких објеката мале спратности и то само у зони око Сланачког пута. Не препоручује се градња објекта са неодређеним – крутим статичким системом. Темељне конструкције прилагодити условима фундаирања у теренима мале носивости. На шкарпи насипа не могу се изводити објекти. Након завршне обраде, по површини шкарпе извести појас заштитног зеленила.

Услови за изградњу саобраћајница:

Саобраћајнице у оквиру овог рејона изводити на тампону адекватне збијености и дебљине уз претходно уклањање неповољних делова насипа.

Услови за изградњу инфраструктурних објеката:

Инфраструктуру (канализацију, водовод, електро и друге инсталације) изводити у техничком рову. Трасу инсталација полагати уз Сланачки пут, односно избегавати ободне делове насипа због могуће појаве клижења материјала.

У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 88/11).

3.2. Мере заштите

3.2.1. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), предметни простор плана није утврђен за културно

добро, не налази се у оквиру просторне културно-историске целине, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У граници обухвата плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова и изградње у оквиру границе плана, наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе (фрагменте керамике, металне предмете и друго), извођач радова и инвеститор су дужни да одмах прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Београда, као и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94). Инвеститор је дужан да по члану 110. истог закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови: Завод за заштиту споменика културе Града Београда Р 452/13 од 14. марта 2013. године)

3.2.2. Заштита природних добара

Завод за заштиту природе Србије, на основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), члан 131. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ”, бр. 33/97 и 31/01 и „Службени гласник РС”, број 30/10), у поступку утврђивања услова заштите природних добара, донео је Решење о утврђивању услова заштите природних добара за план детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, 03 број: 020-920/2 од 21. јуна 2011. године. Наведени услови су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана.

Мере заштите природних добара, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана:

- по валоризацији постојећег зеленила, задржати квалитетно високо зеленило на дефинисаним наменама територије плана детаљне регулације;
- диспозицијом новопланираних објеката сачувати визију на Дунав из Дечје улице (Улице дрварске чесме).

Након увида у Централни регистар заштићених природних добара, утврђено је да се у оквиру простора предметног плана, не налазе природна добра, која су заштићена нити она која се предвиђају за заштиту.

(Услови: Завод за заштиту природе Србије 03 број: 020-920/2 од 21. јула 2011. године)

3.2.3. Заштита животне средине

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11 – Уставни суд), а у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине, донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за план детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, број 501.2-42/2011-V-04 од 8. јуна 2011. године и број 501.2-11/2013-V-04 од 26. фебруара 2013. године. Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана.

С обзиром на планиране намене унутар предложене границе плана детаљне регулације, за предметни план је донето Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину, под IX-03 бр. 350.14-25/2011 од 7. марта 2011. године („Службени лист Града Београда”, број 6/11).

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана:

- извршити детаљну анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;

- простор за паркирање обезбедити на припадајућим парцелама;

- у новим комплексима организоване стамбене изградње формирати блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију;

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:

- прикључење објеката на канализациону инфраструктуру са сепарационим системом одвођења атмосферских и отпадних вода;

- реализација инфраструктуре мора да прати планирани изградњу;

- несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајних површина и њихово контролисано одвођење у реципијент;

- додатну заштиту подземних вода изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница, као и додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења применом одговарајућих изолационих материјала, уколико се трафостанице планирају у непосредној близини стамбених и јавних објеката;

- централизован начин загревања постојећих и планираних објеката.

- на предметном простору није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да погорша стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште),

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

- изградња складишта опасних и отпадних материја, као и отворених складишта за отпадна возила, кабасти отпад, секундарне сировине и сл.

- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе,

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

- објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом нових објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

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

- при пројектовању и изградњи планираних објеката применити мере енергетске ефикасности;

- уколико се реализују подземне гараже, пројектовати их и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; број етажа у подземним гаражама дефинисати након извршених геотехничких истраживања, о обезбедити нарочито:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”, ако није могуће обезбедити одговарајућу природну вентилацију гараже,

- систем за праћење концентрације угљенмоноксида и контролу ваздуха у гаражи,

- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализацију,

- редовно праћење и одржавање сепаратора;

- реализовати минимум процената зелених и незастртих површина на парцели; обавезна је израда Пројекта озелењавања и уређивања свих јавних зелених површина, уз претходно извршену валоризацију постојеће вегетације и задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана; при избору врста дрвећа и шибља одредити се за врсте које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;

- између планираног терминуса ЈГС-а и зоне индивидуалне стамбене изградње (Блок 9), засадити зимзелено шибље (*Tilia Taxifolia*, *Ulmus campestris*, *Prunus laurocerasus* или слично) у циљу смањења утицаја буке и загађења пореклом од издувних гасова моторних возила (аутобуса);

- обезбедити прикупљање и поступање са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, биоразградиви отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или плановима управљања отпадом; обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

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

Услови: Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине:

- број 501.2-42/2011-V-04 од 8. јуна 2011. године и

- број 501.2-11/2013-V-04 од 26. фебруара 2013. године.

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

- Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

- Заштита људских живота као основни императив у противтрусној градњи као и значај појединих објеката у функционисању система заштите људи огледају се у категорији значаја објеката који се исказује коефицијентом значаја којим се посредно смањује вероватноћа превазилажења на и до 5% у 50 година односно повећава период са ризиком од 10% у коме се могу јавити оштећења или колапс објекта на 1.000 и више година. Овај земљотрес има повратни период догађања од $TNCR = 475$ година.

- Нумеричких вредности сеизмичког хазарда за повратни период 475 године на површини терена према Карти сеизмичког хазарда за повратни период 475 године на површини терена (Републички сеизмолошки завод): за ем-

пиријски процењене средње брзине локалног гла до дубине 30 m и одговарајући динамички фактор амплификације на максимално хоризонтално убрзања PGA, на локацији објекта изражено интензитетом земљотреса у степенима EMS-98 скале у обухвату плана је VII EMS-98 са нумеричком вредности сеизмичког хазарда за повратни период 475 године на површини терена на локацији у обухвату плана је PGA (g) = 0.06–0.08.

– При прорачуну конструкције објеката морају се применити одредбе које се односе на прорачун а садржане су у Правилник 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.)

– Чл. 7. и 8. Правилника обавезују на израду сеизмичке микрорејонизације-сеизмичког микрозонирања у припреми техничке документације као подлоге за израду главног пројекта.

– На основу члана 20. правилника, за објекте I и нижих категорија може се спроводити поступак динамичке анализе и еквивалентног статичког оптерећења а за објекте ван категорије се искључиво примењује поступак динамичке анализе.

– Урбанистичке мере за заштиту од пожара

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

– Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урђење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, бр. 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Планирани електроенергетски објекти морају бити реализовани 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 Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92) и мора се прибавити Одобрење локације за трасу гасовода и место МРС-а од Управе за ванредне ситуације у Београду.

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

Напомена: потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС”, број 22/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

За предметни план су прибављени услови бр. 217-70/2011 од 31. марта 2011. године од Управе за ванредне ситуације у Београду.

– Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. Приликом изградње нових комуналних и других објеката инвеститор је дужан да прилагоди те објекте за склањање.

Услови:

– Министарство одбране – Управа за инфраструктуру пов.бр. 800-16/11-1 од 13. априла 2011. године и

– Министарство унутрашњих послова 07/1 број 822-102/11 од 21. априла 2011. године.

– Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације број: 217-70/2011 од 31. марта 2011. године.

3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

- планирати изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи,
- планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,
- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење),
- обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу,
- избегавати превелике и лоше постављене прозоре који повећавају топлотне губитке,
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца,
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу,
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,
- користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика,
- уградити штедљиве потрошаче енергије,
- планирати просторе намењене рекреацији, пасивном одмору и бициклическом саобраћају,
- применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања,
- по могућству користити обновљиве изворе енергије – соларни панели и колектори, термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.

3.4. Управљање отпадом

При одређивању потребног броја контејнера за евакуацију отпадака састава као кућно смеће примењује се апроксимација један контејнер на 800 m² површине. Норматив за контејнере дат је у односу на корисну површину објекта.

Запремина судова-контејнера је 1.100 литара габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима у оквиру граница формираних парцела, у смећарама унутар самих објеката или унутар комплекса којем припадају.

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

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера од места где су постављени до комуналног возила износи 15 m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%. Уколико је ово растојање дуже од наведеног, неопходно је обезбедити саобраћајни прилаз за комунално возило габ. димензија: 8.60 x 2.50 x 3.50 m, са осовинским притиском

од 10 t и полупречника окретања 11,00 m. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3.5 m, а двосмерне 6.0 m. У случају следећих улица, на њеном крају се обавезно мора изградити окретница, јер није дозвољено кретање возила уназад. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

Уколико се планира постављање контејнера на подземним етажама (у гаражним просторима), инвеститори су дужни да обезбеде дежурна лица, која ће их, у доба доласка комуналних возила, изгурати на слободну површину испред објекта ради пражњења, а потом и вратити на првобитне позиције.

За депоновање отпадака из индивидуалних домаћинстава треба обезбедити канте од 240 l запремине, које се, у доба доласка комуналног возила за одвоз смећа, износе на слободну површину испред објеката ради пражњења.

При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајнији генератори отпада као и дуж прерада јачих корисничких токова, неопходно је поставити уличне корпице за смеће. Отпади другачијег састава од кућног смећа одлажу се у посебне судове који се постављају у складу са напред наведеним нормативима, а празне се према потреби инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

Локације судова за смеће приказати у пројекту уређења слободних површина и на ситуацији или у главном архитектонско-грађевинском пројекту сваког објекта у којем се предвиђа изградња смећаре. Уз техничку документацију инвеститор је дужан да прибави и сагласност на пројекат за сваки објекат појединачно.

Услови ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 1630 од 8. фебруара 2013. године.

4. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

4.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилози бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од ЈС1 до ЈС10

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1916/1, 1917	ЈС1-1
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1916/1, 1917	ЈС1-2
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1916/1, 1982/6	ЈС1-3
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1916/1, 1982/6, 1982/7, 1982/1, 1913/1	ЈС1-4
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1916/1, 1913/1, 1982/1, 1982/7, 1982/3, 1906/1, 1905/1, 1904/1, 1901/1, 1900/1	ЈС1-5
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/3	ЈС1-6
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/3, 1882/9	ЈС1-7
Ул. вишњички венац	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1917, 1916/1, 1920, 1921, 1381/2, 1370/1, 1922, 1923, 1926, 1927/1,	ЈС2

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Нова 4	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1916/1,	ЈС3
Нова 2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/1, 1982/7, 1982/6	ЈС4-1
Нова 2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/1, 1982/7, 1982/6,	ЈС4-2
Нова 2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/1, 1982/7, 1982/6	ЈС4-3
Нова 2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/1, 1982/7, 1982/6, 1982/2	ЈС4-4
Нова 2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/1, 1982/7, 1982/2	ЈС4-5
Нова 2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/6, 1919/1	ЈС4-6
Нова 3	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/7, 1982/6, 1982/4, 1982/2, 1982/5	ЈС5
Нова 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/3, 1982/7, 1982/1, 1982/2	ЈС6-1
Нова 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/2	ЈС6-2
Нова 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/2	ЈС6-3
Нова 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/2, 1982/7, 1982/4	ЈС6-4
Нова 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/4, 1826/44, 1858, 1859,	ЈС6-5
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1928/1, 1929/2, 1931/2, 1923/3, 1918/18, 1935/4, 1977/2	ЈС7-1
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1977/2, 1975/4	ЈС7-2
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1975/4, 1975/2, 1974/1	ЈС7-3
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1974/1, 1008/13, 1994/4, 1993/1, 1992/1, 1983/1, 1984	ЈС7-4
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/4, 1826/44, 1008/1, 1983/1, 1984	ЈС7-5
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/1, 1856, 1857	ЈС7-6
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/1, 1856, 1857	ЈС7-7
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/1, 1856, 1855/2, 1855/1, 1854, 1852, 1826/26, 2826/37, 1826/27, 1826/39, 1826/35, 1826/43	ЈС7-8
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/1, 1852, 2099, 1851, 1850, 1849, 1826/22, 1826/26	ЈС7-9
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1840/2, 1826/17, 1826/14, 1826/13, 1839, 1826/22, 1841, 1849, 1848, 1847, 1846, 1826/21, 1826/18, 1845, 1844, 1843	ЈС7-10
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1840/2, 1826/17, 1826/14, 1826/13, 1839, 1826/22, 1841, 1849, 1848, 1847, 1846, 1826/21, 1826/18, 1845, 1844, 1843	ЈС7-11

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/1, 1839	ЈС7-12
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Целе катастарске парцеле: 2101/4, 1826/46, 1829/9, 1008/12 Делови катастарских парцела: 1008/5, 1835/2, 1835/1, 1826/5, 1826/1, 2100, 1008/1, 1834/6, 1834/1, 1839, 1829/6, 1828/3, 1471/4, 1829/2, 1834/13, 1834/14, 1008/2, 1829/3, 1829/5	ЈС7-13
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Целе катастарске парцеле: 1008/7 Делови катастарских парцела: 1008/1, 1008/5, 1008/6	ЈС7-14
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/4, 1008/5, 1467/4, 1008/6, 1467/1	ЈС7-15
Ул. сланачки пут Ул. Дечја Ул. деспотовачка 1. део Ул. вишњичка	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 874/1, 2092/1, 1008/5, 874/40, 1413/3, 1466/2, 1466/1, 874/14, 1414/2, 1302/1, 1008/4	ЈС7-16
стајалиште, окретница ЈПП	КО Вишњица Целе катастарске парцеле: 1985/1, 1987/2, 1987/1, 1988, 1985/2, Делови катастарских парцела: 1986, 1984, 1826/34, 1826/44, 1008/1	ЈС8
Ул. дрварске чесме	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/1, 1826/34, 1008/9, 1826/43,	ЈС9
Ул. вишњички венац 1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1867, 1866/1, 1869, 1870, 1871, 1865/1, 1865/2, 1864, 1863, 1862, 1853, 1852, 2099, 1851, 1850,	ЈС10

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.

ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ СТАЗЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од ЈК8 до ЈК10

комунална стаза	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
К8	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1867,	ЈК8
К9	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1866/1, 1866/2,	ЈК9
К10	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/3, 1882/9	ЈК10

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.

4.1.1. Улична мрежа

Шире посматрано, предметни простор остварује везу са осталим деловима града преко следећих примарних улица:

- Вишњички пут (улица другог реда) и
- Сланачки пут (улица другог реда).

Садржаји унутар предметног подручја идиреткно остварују везу са примарном уличном мрежом. Преко улица

Дечје и Деспотовачке 1. део остварује се веза са Вишњичком улицом, док се преко улица Вишњички венац и Сланачки пут, који се пружа ободом предметног подручја са јужне стране остварује веза са Сланачким путем, који је део примарне уличне мреже града.

Улице које се налазе унутар границе предметног плана, као и оне које опасују предметни простор део су секундарне уличне мреже града.

Према Генералном плану Београда 2021 улична мрежа обухваћена предметним планом се задржава као у постојећем стању, као део секундарне уличне мреже.

Саобраћајна мрежа у оквиру предметног плана планира се за двосмерни саобраћај (осим Улице вишњички венац која је једносмерна) и формирана је тако да омогући неометан и безбедан приступ свим планираним садржајима.

Решење уличне мреже заснива се на саобраћајној матрици из Детаљног урбанистичког плана Вишњице („Службени лист Града Београда”, бр. 11/78, 7/79 и 10/86) уз одређене измене наметнуте спонтаном изградњом и у циљу боље приступачности.

Регулације улица које су у обухвату предметног плана планиране су у следећим ширинама профила:

– Улица деспотовачка 1. део (између Вишњичке и улице Мале чесме) због поштовања постојеће парцелације, има попречни профил променљиве ширине, од чега је коловоз ширине 6,0 m и обострани тротоари променљиве ширине, али не мање од 2,0 m,

– Улице: деспотовачка 1. део (од Улице мале чесме до Улице вишњички венац 1), Дечја и Сланачки пут планирају се са попречним профилем ширине 10 m, од чега је 6,0 m коловоза и обострани тротоари од по 2,0 m,

– Улице: вишњички венац 1, Нова 1, Нова 2, Нова 3 и Улица дрварске чесме, планиране су са попречним профилем ширине 9 m, од чега је 6 m коловоза и обострани тротоари од по 1,5 m;

– Улица вишњички венац планира се као једносмерна са попречним профилем ширине 9 m, од чега је коловоз ширине 4 m, управно паркирање ширине 2 m и обострани тротоари од по 1,5 m;

Током разраде планског саобраћајног решења кроз техничку документацију, уколико се знађе прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, дозвољена је прерасподела садржаја планираних попречних профила унутар планом дефинисане регулације саобраћајница. Дозвољена је и промена ширине тротоара уколико је потребно сместити потпорни зид, али тако да остане не мање од 1,5 m ширине тротоара у оквиру планиране регулације.

У нивелационом погледу предложено решење прилагођено је постојећем терену. У даљој разради техничке документације дозвољена је корекција нивелете у циљу постизања квалитетнијег саобраћајно-техничког решења.

Све саобраћајнице опремити савременом коловозном конструкцијом са асфалтним застором.

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

На месту укрштања планиране саобраћајнице и Деспотовачког потока, у дужини мостовске конструкције, због смештања одбојне оgrade на мосту и обалних стубова моста, планира се у оквиру регулације саме саобраћајнице обострано проширење за око 1,0 m, како би се сви обавезни елементи конструкције моста сместили у оквиру попречног профила саобраћајнице.

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

Пешачки саобраћај се одвија тротоарима уз коловоз чија ширина износи не мање од 1,5 m. На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију. Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица. Тротоаре физички одвојити од коловоза, осим у делу пешачких прелаза где је потребно планирати рампе у складу са одредбама Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Службени гласник РС”, број 22/15).

Приликом израде Пројеката препарцелације и парцелације, којима се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истих мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмеран и слеп мора имати припадајућу окретницу. Ширину приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

Зелене површине у оквиру регулације саобраћајних површина

У Блоку 8 где се планира окретница за возила јавног градског превоза, предвидети садњу дрвећа, шибља и формирање травњака. Засадити листопадно и зимзелено шибље у односу 3:1 у корист листопадних врста, при чему висина шибља не може бити изнад 2 m. Дрвеће садити у мањим групама и (или) појединачно од листопадних врста чије крошње у пуној физиолошкој зрелости, ширином не прелазе простор коловоза, а могу стварати засену на тротоарима дуж аутобуских стајалишта. Формирати травњаке и размотрити садњу перена што ће, све заједно, бити предмет даље разраде.

У Блоку 8 око аутобуских стајалишта, образовати засаде од дрвећа ради стварања засене, као и на осталим расположивим површинама по дубини блока, уз садњу листопадних и зимзеленог шибља и формирањем затрављених простора. Такође, предвидети пешачку стазу од материјала који су једноставни за одржавање, са клупама и осталим припадајућим мобилијаром, поставити чесму те остале садржаје у функцији краћег задржавања, као и осветљење.

4.1.2. Јавни градски превоз путника

У постојећем стању садржаји унутар предметног простора нису опслужени линијама јавног градског превоза.

Према плану развоја јавног градског превоза, Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, имајући у виду будући број становника предметног насеља, планира се увођење нове линије ЈГП-а која би опслуживала предметни простор. Траса планиране аутобуске линије се пружа ободном саобраћајницом са јужне стране предметног подручја, наставља даље ободом са источне стране предметног простора и завршава се окретницом ЈГП-а, у блоку 8. У зони планираних стајалишта, ширина стајалишног фронта (тротоар) износи 3.0 m.

Окретница ЈГП-а планирана је са једносмерним режимом кретања. Има 2 проточне коловозне траке ширине 3,5 m, као и једну траку за паркирање ширине 3,5 m. Стајалишни плато широк је 3 m, а тротоар са унутрашње стране стајалишта има ширину од 1,5 m.

(Графички прилози бр. 3.1. и 3.2. Регулационо-нивелациони план, Р 1 : 500).

4.1.3. Паркирање

Потребан број паркинг места обезбедити на припадајућој парцели, а према нормативима за одређивање потребног броја паркинг места:

- индивидуално становање: 1 ПМ/1 стану,
- становање у отвореном блоку: 1,1 ПМ/1 стану,
- трговина: 1 ПМ/66 м² БРГП,
- пословање: 1 ПМ/ 80 м² БРГП,
- складиштење: 1 ПМ/100 м² БРГП,
- угоститељство: 1 ПМ/ два стола са по четири столице,
- домови за стара лица: 1 ПМ/ 10 кревета и
- депаданси: минимум 1ПМ/100 м² БРГП објекта.

Потребан број места за паркирање обезбедити у оквиру припадајуће парцеле.

За планиране депадансе обезбедити места за паркирање у оквиру припадајућег блока.

За објекте са десет или више стамбених јединица, објекте јавног коришћења, велике паркинг гараже и општа паркиралишта, обезбедити 5%, од укупног броја паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица, односно свену складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Службени гласник РС”, број 22/15). Паркинг места која користе особе са инвалидитетом лоцирати у близини улаза у објекте.

Доградња, односно надзиђивање (за нове стамбене јединице) је могуће само на парцелама где постоји могућност да се обезбеде додатни капацитети за паркирање возила.

4.1.4. Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На semaфорима поставити звучну сигнализацију. Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колици.

Услови:

- Секретаријат за саобраћај, Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-424/13 од 19. фебруара 2013. године.
- Секретаријат за саобраћај, Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-455/11 од 6. априла 2011. године.
- Секретаријат за саобраћај, Одељење за планску документацију IV-05 бр. 344.4-6/2015 од 18. марта 2015. године.
- Секретаријат за саобраћај, Одељење за планску документацију IV-05 бр. 344.4-1/2013 од 13. фебруара 2013. године.
- Секретаријат за саобраћај, Одељење за планску документацију IV-05 бр. 344.4-13/2011 од 15. априла 2011. године.
- БЕОГРАДПУТ V 3461-1/2013 од 20. фебруара 2013. године.
- БЕОГРАДПУТ V 11515-1/2011 од 11. априла 2011. године.

4.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине (Графички прилог бр. 8.1 и 8.2. „Синхрон-план” Р 1:500)

4.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог – лист бр. 5.1. и 5.2.: „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

По свом висинском положају територија обухваћена планом својим већим делом припада другој висинској зони

водоснабдевања града Београда. Граница између прве и друге висинске зоне водоснабдевања је дуж Ул. вишњички венац.

Од постојећих инсталација градског водоводног система у ул. Сланачки пут постоји цевовод друге висинске зоне В2Ø600 и цевовод В2Ø300 у Ул. вишњички венац.

У Вишњичкој улици постоје цевоводи прве висинске зоне и то В1Ø500 и цевовод В1Ø200.

У оквиру постојећег насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је такође изграђена секундарна водоводна мрежа прве и друге висинске зоне димензија Ø150, Ø100 и мањих пречника.

За потребе снабдевања водом потрошача планира се водоводна мрежа димензија мин. В2Ø150. Планирани водовод се прикључује на постојећи цевовод В2Ø300 и на постојећи цевовод В2Ø600. Траса постојећег дистрибутивног цевовода В2Ø600 у Сланачком путу је прилагођена планираној саобраћајници. Траса планираног цевовода В2мин. Ф600 ван границе плана је предмет посебног планског документа.

Од цевовода прве висинске зоне планира се цевовод мин. В1Ø150 у делу Улице деспотовачке 1. део са прикључком на постојећи водовод В1Ø200.

Траса планиране водоводне мреже је у оквиру регулације планираних саобраћајница. Планирано је повезивање постојеће и планиране мреже у прстенаст систем. На планираној уличној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Пројекте уличне водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације” и на исте прибавити сагласности.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. П 240, 4613/1 I4-2 – 130/1 од 12. марта 2013. године.

4.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог – лист бр. 5.1. и 5.2.: „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Према важећем Генералном решењу београдске канализације предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме се канализација обавља сепарационо.

Реципијент за употребљене воде је планирани колектор Интерцептор, а за атмосферске воде Деспотовачки поток. До изградње планираног колектора Интерцептора, главни реципијент за употребљене воде је постојећи фекални колектор 120/80 см у Вишњичкој улици и постојећа фекална канализација ФК300 у близини Улице вишњички венац. Реципијент за атмосферске воде које гравитирају Улице деспотовачкој 1. део биће предмет друге планске документације.

На предметној територији делимично је изграђена фекална и атмосферска канализација.

Постојећа дренажа ДРØ160 се укида ради планиране изградње, а у оквиру техничке документације решити потребну дренажу објеката.

У оквиру планираних и постојећих улица предметног насеља планира се градска канализациона мрежа, и то АКмин Ø300 за атмосферске воде и ФКмин Ø250 за фекалне воде. Траса постојећег фекалне канализације ФК600 у Сланачком путу је прилагођена планираној саобраћајници. Постојећа канализација у Вишњичкој улици ФК250 је малог капацитета па се овим планом укида и замењује са ФКмин. Ø600.

Постојећа фекална канализација ФК250 у Вишњичкој улици, који се у оквиру границе плана замењује са ФКмин. 600, ван границе плана је предмет посебног планског документа.

Пре упуштања атмосферских вода у Деспотовачки поток потребно их је пречистити до степена који обезбеђује другу класу воде у реципијенту. У ту сврху обезбеђене су јавне површине на местима излива атмосферских вода у поток за смештај уређаја за пречишћавање.

Траса планиране атмосферске и фекалне канализације је у коловозу планираних саобраћајница.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

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

Планирана атмосферска и фекална канализација на територији овог плана је реципијент за ширу сливну површину, па је потребно урадити Идејни пројекат атмосферске и фекалне канализације за целокупно сливно подручје, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Услови:

– Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, 12597/2 I4-2 /143 од 18. марта 2015. године.

– Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, 4613/1 I4-2 /130 од 14. фебруара 2013. године.

– Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, 12597/1 I4-2 /665 од 10. јуна 2011. године.

4.2.3. Водне површине

(Графички прилог – лист бр. 5.1. и 5.2.: „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Предметно подручје припада сливу потока Деспотовац који се улива у Дунавски рукавац. На територији Плана део тока потока је отворен, а део зацељен. Профил потока је уређен на основу Детаљног урбанистичког плана Вишњице („Службени лист Града Београда”, број 11/78) и делимично је урушен и затрпан.

Планирани појас регулације потока обухвата протицајни профил (корито које обезбеђује протицај воде повратног периода $T=100$ година) укупне ширине 10 m. Хидротехничке карактеристике Деспотовачког потока, попречни и подужни профил, биће дати у оквиру техничке документације, а на основу предметног плана.

За потребе приступа и одржавања фекалног колектора и потока Деспотовац планира се градња пешачко колске стазе ширине 3,5 m за комунална возила, а у оквиру парцеле регулисаног потока.

У оквиру границе плана налази се постојећа каптажа Деспотовачког потока. Планира се реконструкција каптаже из које се воде спроводе, пропустом мин $\varnothing 1.000$ до отвореног профила потока.

Пре упуштања атмосферских вода у поток потребно их је пречистити до степена који обезбеђује другу класу воде у реципијенту. У ту сврху обезбеђене су јавне површине, на местима излива атмосферских вода у поток, за смештај уређаја за пречишћавање.

Испусте атмосферске канализације планирати у поток ускладити са регулисаним профилем водотока на минимум од 30 cm од дна потока, а место улива заштитити од ерозије.

На месту укрштања саобраћајнице и потока Деспотоваца планира се пропуст (плочаст или цеваст) димензионисан на меродавну велику воду. Нивелета пропуста преко водотока мора бити тако одређена да доња ивица конструкције објекта – ДИК буде изнад линије уреза меродавне рачунске воде увећану за заштитну висину – зазор.

ЈАВНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ за регулисани поток Деспотовац – ЈП1-3 и каптажу потока – ЈКПД

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
поток Деспотовац	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1882/8, 1982/3, 1867, 1882/9,	ЈП1
поток Деспотовац	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1867, 1866/1, 1882/9, 1982/3,	ЈП2
поток Деспотовац	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1866/1, 1866/2, 1882/9, 1982/3, 1865/1, 1865/6, 1865/3, 1865/2, 1855/2, 1856, 1857, 1008/1	ЈП3
каптажа потока Деспотовац	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1008/1, 1008/9, 1826/34,	ЈКПД

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.

Услови: Јавно водоводно предузеће „Београдводе”, бр. 575/2 од 2. априла 2013. године.

Јавно водоводно предузеће „Београдводе”, бр. 6300/2 од 3. новембра 2016. године.

4.2.4. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6.1 и 6.2. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Постојеће стање

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом, на предметном подручју у оквиру границе Плана, изграђене су следеће трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV:

– „Вишњичка бања, Вишњички венац 111” (рег. бр. Б-721), снаге 1000 kVA;

– „Вишњица, Деспотовачка I део бб” (рег. бр. Б-1782), снаге 1.000 kVA;

– „Сланачки пут 97и” (рег. бр. Б-1900), снаге 250 kVA, као и одговарајућа мрежа водова 10 kV и 1 kV, као и инсталације јавног осветљења (ЈО).

Првонаведене ТС 10/0,4 kV изведене су као слободностојећи објекат а последње наведена ТС 10/0,4 kV (рег. бр. Б-1900) изведена је као стубна ТС.

Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова изграђена је подземно и надземно пратећи коридор саобраћајних површина, као и преко слободних површина.

Напајање предметног подручја, односно поменутих ТС 10/0,4 kV, електричном енергијом оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 1”.

Постојеће саобраћајне и слободне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО.

Планирано стање

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике:

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оптерећење r_{mos} (W/m ²)
Објекти комерцијалне делатности	80
Објекти остале намене	20-80

као и Техничке препоруке број 146 (издата од стране „Електропривреда Србије” – дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 4,5 MW.

На основу процене једновремене снаге планира се осам ТС 10/0,4 kV снаге 630 kVA (коришћена снага приликом прорачуна потребног броја ТС), капацитета 1.000 kVA. Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити по блоковима на следећи начин:

Ознака блока	Број ТС 10/0,4 kV	Тип ТС 10/0,4 kV
1	1	У склопу објекта
2	2	Једна у склопу објекта и једна слободностојећа
4	1	У склопу објекта
6	1	Слободностојећа
7	3	Слободностојеће
УКУПНО	8	

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оперећења;
- 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 сл.;
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
- утицају ТС на животну средину.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити, према правилима градње, у склопу објекта или као слободностојећи објекат. За ТС у склопу објекта обезбедити просторију у приземљу објекта минималне површине од 20 m². За ТС које се планирају као слободностојећи објекат обезбеђене су парцеле, површине 6x5 m², са директним приступом саобраћајним површинама.

Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће након уклапања у 10 kV мрежу ТС 110/10 kV „Београд 1” на постојеће и планиране повезне 10 kV водове између ТС 110/10 kV „Београд 1” и ТС 110/10 kV „Београд 19 (Мирјево)”. Односно, планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на постојеће 10 kV водове и горе поменуте повезне 10 kV кабловске водове „Београд 1 – Мирјево”.

Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

За постојеће слободностојеће ТС 10/0,4 kV дефинисане су парцеле, одговарајуће површине, са директним приступом саобраћајним површинама.

Планира се измештање постојеће „Вишњица, Деспотовачка I део бб” (рег. бр. Б-1782), у њену непосредну близину, услед угрожености планираним саобраћајним решењем.

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

Напајање осветљења вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV. У том смислу, планирати одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО. Напојни нн водови за ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања стубова ЈО.

Планиране ее водове независно од напонске вредности и врсте потрошње као и стубове ЈО треба постављати искључиво изван коловозних површина. 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 сре-

дини 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.

Постојећу надземну 10 kV мрежу каблирати.

Сукцесивно, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, извршити каблирање постојеће надземне 1 kV мреже, као и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на објектима. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница. Том приликом постојећу стубну ТС 10/0,4 kV укинути а постојеће потрошаче превезати на планиране ТС.

При извођењу радова ее водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења, односно уколико су у колизији са планираним саобраћајницама и објектима изместити дуж траса за поменуте водове, у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Услови:

- ПДДЕЕ „Електродистрибуција Београд”, бр. 1906-1/11 од 22. марта 2013. године.
- ПДДЕЕ „Електродистрибуција Београд”, бр. 1906-1/11 од 26. априла 2011. године.

4.2.5. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6.1 и 6.2. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Постојеће стање

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју Н² и Н³ издвојеног степена (ИС) „Вишњица бања” и кабловском подручју ИС „Вишњица” који су повезани са аутоматском телефонском централом (АТЦ) „Карабурма”. У оквиру границе предметног плана изграђена је телекомуникациона (тк) канализација, испод постојећег тротоарског простора и слободне површине Улице деспотовачке 1. део и Улице Сланачки пут, као и испод постојеће слободне површине Улице Вишњички венац.

Приводна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију и слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У граници Плана изграђен је оптички тк кабл на релацији АТЦ „Карабурма” – ИС „Вишњица” који обезбеђује значајан међумесни тк саобраћај.

Планирано стање

За одређивање потребног броја телефонских прикључака (тф) користи се принцип:

Стамбена јединица	1,5 тф
Објекти комерцијалне делатности	1 тф/50 m ²
Објекти остале намене	1 тф/40-500 m ²

На основу усвојеног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака, који за предметно подручје износи око 1.785.

За смештај тк опреме и уређаја, у циљу преласка на нове технологије у области телекомуникација, у блоку број 4 планира се изградња главне тк концентације у варијанти indoor (унутрашња монтажа кабинета) за коју је потребно обезбедити просторију у приземљу објекта површине најмање 15 m². У зависности од динамике планиране изградње стамбених и пословних објеката, планирати изградњу одговарајућег броја тк концентрација (мини ИПАН) у једној од варијанти

– indoor за коју је потребно обезбедити просторију у приземљу објекта површине најмање 4 m²

– outdoor (спољашња монтажа кабинета) за коју је потребно обезбедити простор минималне површине од 2x2 m², на зеленој површини, на тротоарском простору, на парцели базне станице, на парцели уз тротоар или зграду;

Код избора локације водити рачуна да дужина претплатничке петље буде до 800 m за становање а за комерцијалне делатности до 500 m.

Планирану тк опрему и уређаје, повезати оптичким каблом на постојећу АТЦ „Карабурма”.

Од планираних тк концентрација формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника. У том смислу планира се сложена тк инфраструктура која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области.

Испред сваког објекта у оквиру плана изградити приводно тк окно, и од њега приводну тк канализацију, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са главном тк концентрацијом (ИПАН), и даље са АТЦ „Карабурма”. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби улачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система.

Дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са једне стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

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

Постојећу тк канализацију проширити за потребан број цеви.

Планиране тк каблове, вишенаменске каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагати кроз тк канализацију.

Постојећу надземну тк мрежу изместити, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, дуж планираних траса за тк канализацију.

Дистрибутивне тк каблове који су постављени кроз тк канализацију или су положени слободно у земљу, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

На местима где су постојећи тк каблови угрожени изградњом планираних објеката обратити пажњу да не дође до њиховог механичког оштећења, па је исте потребно заштитити, односно изместити дуж планиране трасе за тк канализацију.

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже у Блоку број 2, уз Улицу нова 1, и у блоку број 6 уз Улицу вишњички венац и у Блоку број 7 уз Улицу нова 3 планира се изградња базне станице мобилне телефоније. У оквиру поменутог блока обезбеђена је парцела, површине 10x10 m², са директним приступом саобраћајним површинама.

Базну станицу изградити под следећим условима:

– мора бити лако приступачна, како за особље тако и за смештај одговарајуће активне и пасивне тк опреме као и увод каблова;

– оса цевастог стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба;

– да има обезбеђено адекватно непрекидно напајање;

– изведено адекватно уземљење.

Планирану базну станицу повезати оптичким тк каблом на АТЦ „Карабурма”.

Услови:

– Телеком Србија, број: 175767/2-2015 М.Миљ./118 од 20. маја 2015. године.

– Телеком Србија, број: 80179/2-2015 М.Миљ./57 од 20. марта 2015. године.

– Телеком Србија, број: 37900/2-2013 ЈБ/31 од 5. марта 2013. године.

– Телеком Србија, број: 0739/0760/03/01-99189/3 ЈБ/56 од 7. јуна 2011. године.

4.2.6. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилози бр. 7.1 и 7.2. „Топловодна мрежа и објекти” Р 1:500)

Постојеће стање

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Вишњичка бања”, односно топлотном конзуму магистралних топловода Ø355,6/500 mm, Ø267/6,3 mm и Ø168,3/250 mm изведених у коридору улица Вишњички венац и Сланачки пут.

Унутар границе плана изведен је и постојећи топовод пречника Ø168,3/250 mm између улица Сланачки пут и Вишњички венац. При томе је само део постојећих објеката уз Сланачки пут прикључено на поменути даљински систем грејања док остали објекти на разматраном подручју своје потребе за топлотном енергијом задовољавају из индивидуалних извора (ел. енергија, огревно дрво и др.)

Планирана топоводна мрежа

На бази урбанистичких параметара, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране), према нормативима за специфично топлотно оптерећење. Исти је дат у табеларном приказу:

број блока	зона намена	БРГП становања (m ²)	БРГП делатности (m ²)	ТОПЛОТНИ КОНЗУМ (кв)
1	C1	5 292	1 323	500
2	C3	22 880	5 720	2150
3	C1	2 604	651	250
4	C2	21 624	5 406	2035
5	C2	15 776	3 944	1485
7	C1	10 584	2 646	1000
	C3	19 840	4 960	1870
	K	/	8 250	730
8	C1	1 260	315	120
укупно		99 860	33 215	10140

Прикључење на постојећу топоводну мрежу се планира изградњом магистралне топоводне мреже пречника Ø219,1/315 mm и Ø273/400 mm у улицама Вишњички венац и Сланачки пут на начин како је то приказано у графичким прилозима бр. 7.1 и 7.2. „Топловодна мрежа и објекти”.

Планирана топоводна мрежа постављена је у јавним површинама, а тамо где је постојећи топовод био у осталој намени, извршено је његово измештање и реконструкција на већи пречник. Изузетак чини постојећа топоводна

мрежа Ø76.1/140 у Блоку 7 у зони С1 (у површинама остале намене), која представља независан индивидуални прикључак за постојећу топлотну подстанцију.

Топловодну мрежу изводити безканално, са предизолованим цевима и минималним надслојем земље од 0,8 m.

Топловодна мрежа се планира у следећим саобраћајницама:

– у Улици вишњички венац (топловоди пречника Ø219,1/315 mm);

– у Улици вишњићев венац 1 (топловоди пречника Ø219,1/315 mm и Ø273/400 mm);

– у Улици новој 1 (топловод пречника Ø168, 3/250 mm);

– у Улици новој 2 (топловод пречника Ø168, 3/250 mm);

– у Улици новој 3 (топловод пречника Ø168, 3/250 mm);

– у Улици новој 4 (топловод пречника Ø168, 3/250 mm);

– у Улици сланачки пут (топловод пречника Ø219,1/315 mm);

– у Улици дрварске чесме (топловод пречника Ø114, 3/200 mm);

– у Улици деспотовачкој са бочним саобраћајним прикључцима (топловоди пречника Ø168, 3/250 mm и Ø114, 3/200 mm).

Планиране топлотне подстанице сместити у приземље или подрумске делове предметних објеката по целинама и обезбедити им приступ. Оне морају поседовати прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. Тачан број, њихова диспозиција као и трасе топловодних прикључака до њих, су предмет израде даље техничке документације.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист Града Београда”, број 2/87) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

Услови: ЈКП „Београдске електране”, ЈА/ЂР број: I-2524/3 од 8. априла 2013. године.

4.3. Комуналне површине

(Графички прилог бр. 2.1 и 2.2. „Планирана намена површина” Р 1: 500)

ЈАВНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ за постојећу трафо станицу ТС1, трафо станице ТС2 – ТС7 и базне станице БС1 – БС3

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
ТС1 (постојећа)	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1927/1,	ЈК1
ТС2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1917,	ЈК2
ТС3	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1828/3, 1828/1,	ЈК3
ТС4	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/4, 1008/1,	ЈК4
ТС5	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/5, 1982/7,	ЈК5
ТС6	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1974/1	ЈК6
ТС7	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/6,	ЈК7

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
БС1	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1917, 1381/1, 1381/2,	ЈК11
БС2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1859,	ЈК12
БС3	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/6,	ЈК13

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – постојећа трафостаница ТС1

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 7, на грађевинска парцела ЈК1 Пкомплекса = 34 m ²
намена	постојећа ТС 10/0.4kV „Вишњичка бања, Вишњички венац 111” (рег. бр. Б-721), у оквиру овако дефинисане грађевинске парцеле постојећа ТС задржава своју функцију и омогућава планирана инфраструктурна решења.
положај објекта на парцели	грађевинска линија је на удаљености мин. 0.7 m од бочних и предње границе парцеле, односно 2 m од задње границе парцеле. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П
архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – трафостаница ТС2

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 6, на грађевинска парцела ЈК2 Пкомплекса = 33 m ²
намена	трафостаница ТС 10/0.4 kV
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних и задње границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле. Због полагања уземљења ТС слободан простор око објекта је најмање 1 m. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П
архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат
инжењерскогеолошки услови	Предметна локација припада реону А повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објеката без посебних ограничења. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – трафостаница ТС3

услови за формирање грађевинске парцеле	у улици Деспотовачка 1. део, грађевинска парцела ЈК3 Пкомплекса = 33 m ²
намена	трафостаница ТС 10/0.4 kV „Вишњица, Деспотовачка I део бб” (рег. бр. Б-1782), измештена услед угрожености планираним саобраћајним решењем
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних и задње границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле. Због полагања уземљења ТС слободан простор око објекта је најмање 1 m. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П
архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат
инжењерскогеолошки услови	Предметна локација припада реону А повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објеката без посебних ограничења. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – трафостаница ТС4

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 2, на грађевинска парцела JK4 Пкомплекса = 33 m ²
намена	трафостаница ТС 10/0.4 kV
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних и задње границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле. Због полагања уземљења ТС слободан простор око објекта је најмање 1 m. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П
архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат
инжењерскогеолошки услови	Предвиђена локација за објекат ТС4 се налази на граници две литолошке средине (насип и делувилне глине) и два инжењерскогеолошка реона (А и D) што може условити одређена ограничења и условања. Коришћење терена у оквиру рејона D захтева извођење одређених санационих мера. Након санације терена у оквиру овог рејона могућа је градња. Не препоручује се градња објекта са неодређеним – крутим статичким системом. Темељне конструкције прилагодити условима фундација у теренима мале носивости. На шарпи насипа не могу се изводити објекти. Након завршне обраде, по површини ошкарпе извести појас заштитног зеленила. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – трафостаница ТС5

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 7, на грађевинска парцела JK5 Пкомплекса = 35 m ²
намена	трафостаница ТС 10/0.4 kV
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних и задње границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле. Због полагања уземљења ТС слободан простор око објекта је најмање 1 m. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П
архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат
инжењерскогеолошки услови	Предметна локација припада реону А повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објекта без посебних ограничења. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – трафостаница ТС6

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 7, на грађевинска парцела JK6 Пкомплекса = 35 m ²
намена	трафостаница ТС 10/0.4 kV
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних и задње границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле. Због полагања уземљења ТС слободан простор око објекта је најмање 1 m. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П
архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат
инжењерскогеолошки услови	Објекат ТС6 ће се налазити у инжењерскогеолошком реону D. Коришћење терена захтева извођење санационих мера које подразумевају: одвајање и одношење комуналног отпада, селекцију материјала и уклањање делова насипа лоших физичко-механичких карактеристика, стабилизацију подлоге и насипање новим материјалом, повољнијих физичко-механичких карактеристика, израду дренажног, односно канализационог система, у ножици насипа за прихватање и спречавање даљег разливања процедурних вода, завршну обраду ошкарпе насипа у циљу повећања стабилности терена, формирање појаса заштитног зеленила по ободу ошкарпе. Након санације терена у оквиру овог рејона могућа је градња. На шарпи насипа не могу се изводити објекти. Након завршне обраде, по површини ошкарпе извести појас заштитног зеленила. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – трафостаница ТС7

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 7, на грађевинска парцела JK7 Пкомплекса = 33 m ²
намена	трафостаница ТС 10/0.4 kV
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних и задње границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле. Због полагања уземљења ТС слободан простор око објекта је најмање 1 m. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П
архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат
инжењерскогеолошки услови	Предметна локација припада реону А повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објекта без посебних ограничења. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – базна станица БС1

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 6, на грађевинска парцела JK11 Пкомплекса = 100 m ²
намена	базна станица и антена мобилне телефоније
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле и на граници парцеле са задње стране. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	10 m
архитектонско обликовање	монтажни објекат
инжењерскогеолошки услови	Предметна локација припада реону А повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објекта без посебних ограничења. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – базна станица БС2

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 2, на грађевинска парцела JK12 Пкомплекса = 100 m ²
намена	базна станица и антена мобилне телефоније
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле и на граници парцеле са задње стране. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	10 m
архитектонско обликовање	монтажни објекат
инжењерскогеолошки услови	Предметна локација припада реону А повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објекта без посебних ограничења. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – базна станица БС3

услови за формирање грађевинске парцеле	у Блоку 7, на грађевинска парцела JK13 Пкомплекса = 100 m ²
намена	базна станица и антена мобилне телефоније
положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености мин. 1 m од бочних границе парцеле, односно 1.5 m од предње границе парцеле и на граници парцеле са задње стране. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	10 m
архитектонско обликовање	монтажни објекат
инжењерскогеолошки услови	Предметна локација припада реону А повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објекта без посебних ограничења. У даљој фази пројектовања за новопланирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

4.4. Јавне зелене површине

(Графички прилог бр. 2.1 и 2.2. „Планирана намена површина” Р 1: 500; Графички прилози бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

ПЛАНИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ Ј32 и Ј34

број блока	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Блок 6	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1917, 1381/1, 1381/2,	Ј32
Блок 7	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1993/1, 1982/5, 1982/6, 1982/7, 1974/1, 1008/13,	Ј34

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.

Парцела потока Деспотовац, планира се са двострано уређеном обалом ширине 3,5 m. Обавезно је формирати у континуитету, паралелно дуж комуналне трасе и пешачке стазе, травњаке од меша које су прилагођене климатским условима средине и једноставне за одржавање.

За јавне зелене површине у оквиру грађевинских парцела од Ј32 и Ј34, које се типолошки могу одредити као скверови (мањи од 1 ha) или блиски форми сквера, предвидети садржаје за све старосне групе, површине за миран одмор, шетњу и краће задржавање, затим садњу дрвећа, шибља, перенских засада и сезонског цвећа, затрављене површине, као и основни парковски мобилијар. Мање спортско игралиште се може планирати на грађевинској парцели за јавну зелену површину Ј34 која тангира нове комплексе организоване стамбене изградње, што ће бити предмет даље разраде током израде Главног пројекта озелењавања, што важи и обавеза је за све наведене јавне зелене површине.

У односу на карактеристике просторне организације, скверови могу бити отворени (партерног типа), полуотворени (са партерним и дрвенасто-жбунастим озелењавањем) и затворени (високо дрвеће и шибље) који се углавном ређе планирају. Стазе и платои могу заузимати до 35% површине сквера, цветне површине 2–4%. Пожељно је да избор материјала и биљака буде репрезентативан а могуће је планирати и дечија игралишта сагласно типу сквера, вртно-архитектонске елементе и водене површине (фонтане, каскаде и др.). Планирати скверове који су усаглашени са савременим токовима у пејзажној архитектури, са наглашеним концептуалним и ауторским решењима која су примерена зони и намени у оквиру које се планирају, јавном интересу и потребама непосредних станара, као и становника у широј зони.

Просторе на којима ће се формирати скверови, обилковати тако да представљају сигурне јавне просторе у оквиру насеља, уз избор врста које нису препознате као алергенти.

Услови: ЈКП „Зеленило – Београд” биро за пројектовање, бр. 51/74 од 12. априла 2013. године.

ЈКП „Зеленило – Београд” биро за пројектовање, бр. 12260/1 од 5. октобра 2016. године.

4.5. Површине за објекте и комплексе јавних служби
(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1: 500)

4.5.1. Предшколске установе

За предшколске установе планирају се три депаданса деце установе у приземљима стамбених објеката, за 240 деце и то:

– у Блоку 4, у зони С2 – нови комплекси организоване стамбене изградње, планирају се два депаданса (капацитет 80 + 80 деце),

– у Блоку 5, у зони С2 – нови комплекси организоване стамбене изградње, планира се један депаданс (капацитет 80 деце).

Планирани капацитет сваког појединачног депаданса је 80 деце, са обезбеђеном слободном површином 8 m² по детету, у оквиру стамбеног блока (може се користити блок-овско зеленило), 7 m² по детету бруто површине објекта (БРГП око 560 m²).

Планом је обезбеђен потребан капацитет за смештај деце са подручја плана у предшколске установе (депаданси у приземљима стамбених објеката) са одређеном резервом у капацитетима (око 60 места).

Изградњом ОШ „Милена Павловић Барили”, извршена је пренамена издвојеног одељења ОШ „Иван Милутиновић” у дечији вртић „Мали сунцокреги” у Дечјој улици.

Такође, у граничном подручју, у Улици деспотовачкој се налази локација планирана за предшколску установу према одредбама Генералног плана Београда 2021.

Услови:

Завод за унапређење образовања и васпитања, бр. 1100/2014 од 5. августа 2014. године.

Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03 бр. 35-29/2014 од 18. септембра 2014. године.

4.5.2. Основне школе

На предметном простору није планиран нови објект основне школе.

Становници са подручја плана ће користити капацитете постојећих и планираних основних школа у окружењу.

У близини предметног плана (у радијусу од око 600 m од границе плана) налази се постојећи објект образовања ОШ „Милена Павловић Барили”, капацитет за 650 ученика, у Ул. Ромена Ролана бр. 67. Такође на истом растојању у односу на обухват плана се налази и локација планираног објекта основне школе (према ПДР-у стамбеног насеља „Вишњичко поље”, општина Палилула и општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 26/11).

Имајући у виду нерационалност изградње новог објекта основне школе са капацитетом од око 250 ученика (10% од укупног броја становника са подручја плана), као и планирану реализацију садржаја предшколских установа, створила би се могућност за поновно формирање издвојеног одељења ОШ „Иван Милутиновић” у Дечјој улици, у складу са условима Секретаријата за образовање и дечју заштиту, VII-03-35-29/2014 од 18. септембра 2014. године.

Услови:

Завод за унапређење образовања и васпитања, бр. 1100/2014 од 5. августа 2014. године.

Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03 бр. 35-29/2014 од 18. септембра 2014. године.

Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03-35-29/2014 од 18. септембра 2014. године.

4.5.3. Примарна здравствена заштита

На предметном простору нису планирани нови објекти примарне здравствене заштите.

Потребе за примарном здравственом заштитом становника са подручја плана, биће задовољене ангажовањем још једног тима у здравственој заштити одраслог становништва у постојећем централном објекту Дома здравља Палилула у Кнез Даниловој бр. 16, као и коришћењем капацитета постојећих објеката у окружењу, односно, здравствене станице Карабурма у Улици Пана Ђукића бр. 7, здравствене станице Вишњичка бања у Улици сестара Букумировић бр. 1а и амбуланте Сланци у Улици маршала Тита бр. 50, уз неопходну санацију и адаптацију, односно инвестиционо одржавање.

Услови: Секретаријата за здравство П-02 број 50-1155/2014 од 25. септембра 2014. године.

5. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 2.1. и 2.2. „Планирана намена површина” Р 1:500 и графички прилог бр. 3.1 и 3.2. „Регулационо-нивелациони план” Р 1:500)

5.1. Становање и стамбено ткиво – Зона „С1” – блокови индивидуалне изградње

Зону чине велики број неплански изграђених објеката. Објекти су углавном слободностојећи, спратности од П+1+Пк до П+3+Пк. Регулационе линије саобраћајница нису дефинисане. Нова изградња и реконструкција постојећих објеката реализоваће се у складу са правилима за предметну зону, којом ће се дефинисати регулационе линије саобраћајне мреже, потребе за јавним службама и начин опремања свом потребном инфраструктуром. Правилима се омогућава санација постојеће изградње и дефинишу правила за нову изградњу.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „С1” – БЛОКОВИ ИНДИВИДУАЛНЕ ИЗГРАДЊЕ – блокови 1, 3, 7 и 8	
Основна намена површина	– Индивидуално становање.
Компатибилност намене	– Са становањем су компатибилне намене: комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају buku. – Однос становања и компатибилне намене је минимум 80%: максимум 20%, односи се и примењује на грађевинску парцелу. – Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели је планирана изградња једног стамбеног објекта без помоћних објеката.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинска парцела може постати свака катастарска парцела која испуњава планом прописане услове минималне површине и минималне ширине фронта у зависности од типа објекта и има приступ саобраћајној површини. – Грађевинске парцеле могу бити веће од утврђених минималних параметара без ограничења величине: – за слободностојећи објекат (објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле) минимална ширина парцеле је 12.0 m, минимална површина парцеле је 300 m ² , – за двојне објекте (једна половина) и објекте у низу (у прекинутом низу, први и последњи) минимална ширина парцеле је 10.0 m, минимална површина парцеле је 200 m ² , – објекти у низу (двострано узидани објекти) минимална ширина парцеле је 6.0 m, минимална површина парцеле је 150 m ² . – Када грађевинска парцела има излаз на више саобраћајница, најмање један фронт парцеле према јавној саобраћајној површини мора да испуњава прописани услов за минималну ширину фронта парцеле. – За грађевинске парцеле које приступ јавној саобраћајној парцели остварују посредно, преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута. – Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m ² , нису парцеле на којима је могућа изградња. На њима се дозвољава само ревитализација или санација постојећих објеката. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета у погледу изграђене површине или спратности зграде, кроз израду пројекта парцелације/препарцелације. – Приступ грађевинским парцелама, у блоку 8, у зони окретнице остварује се са Улице дрварске чесме.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „С1” – БЛОКОВИ ИНДИВИДУАЛНЕ ИЗГРАДЊЕ – блокови 1, 3, 7 и 8	
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела. – Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. – Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. – За грађевинске парцеле које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута растојање од границе парцеле приступне саобраћајнице до објекта износи минимум 2.0 m. Примењују се правила за удаљење од бочних и задње границе парцеле. – Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа. – Грађевинска линија дефинисана је у односу на површине јавне намене, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1 и 3.2. „Регулационо-нивелациони план” у Р 1:500. – Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи, једнострано и двострано узидан.
Растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на фасадама, од бочних граница парцеле је 2.0 m, са минималном висином парапета 1.80 m за слободностојеће и двојне објекте. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на фасадама, од бочних граница парцеле је 4.0 m, за слободностојеће и двојне објекте. – Минимално растојање објеката у низу (у прекинутом низу, први и последњи) без отвора на фасадама, од бочних граница парцеле је 2.0 m. – Минимално растојање објеката у низу (у прекинутом низу, први и последњи), са отворима стамбених и помоћних просторија на фасадама, од бочних граница парцеле је 4.0 m. – За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених и помоћних просторија на бочним фасадама, од регулационе линије јавних зелених површина и комуналне површине – каптаже потока Деспотовац је 2.0 m. – Једнострано узидани објекат не сме имати отворе на граници са суседном парцелом, где је постављен као узидан.
Растојање од задње границе парцеле	– Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта мања или једнака 5.0 m) не може бити мање од 1h објекта (h – висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 8.0 m када је на дворинској фасади дозвољено отварање отвора стамбених и помоћних просторија. – Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта већа од 5.0 m) не може бити мање од 1/2h објекта (h – висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 4.0 m када је на дворинској фасади дозвољено отварање само отвора помоћних просторија. Не планирају се отвори стамбених просторија на дворинској фасади. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених и помоћних просторија на дворинској фасади, од регулационе линије јавних зелених површина и комуналне површине – каптаже потока Деспотовац је 2.0 m. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.
Индекс изграђености парцеле	– За површину парцеле до ≤600 m ² максимални индекс изграђености парцеле „I”=1.20. – За површину парцеле преко >600 m ² максимални индекс изграђености парцеле „I”=0.90. – Планирани индекс изграђености парцеле на углу може се увећати за 15%.
Индекс заузетости парцеле	– За површину парцеле до ≤600 m ² максимални индекс заузетости парцеле је „Z”=50%. – За површину парцеле преко >600 m ² максимални индекс заузетости парцеле је „Z”=40%. – Планирани индекс заузетости парцеле на углу може се увећати за 15%.
Максимална висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта је 12.0 m (максимална висина слемена објекта је 15.0 m) у односу на нулту коту, што дефинише планирану спратност П+1+Пк.
Кота приземља	– Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.20 m виша од нулте коте. – За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.20 m виша од нулте коте. – Висинска разлика између коте приземља и нулте коте решава се денivelацијом унутар објекта.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојећи објекат је могуће заменити новим објектом или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели. – Уколико постојећи објекат има веће параметре од планом дозвољених, не може се вршити његово надзиђивање и доградња. Могућа је само санација објекта. – Постојеће објекте који нису постављени на прописаном минималном удаљењу од задње и бочних граница грађевинске парцеле могуће је доградити и надзидати у свему према одредбама овог плана (примена параметара и услова за положај објеката на парцели).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „С1” – БЛОКОВИ ИНДИВИДУАЛНЕ ИЗГРАДЊЕ – блокови 1, 3, 7 и 8	
	<ul style="list-style-type: none"> – На постојећим објектима, који прелазе грађевинску линију, односно чији се део налази у појасу између грађевинске и регулационе линије, могућа је само санација. – Уколико постојећи објекат, који је удаљен од задње границе парцеле у складу са дефинисаним растојењем за ову зону, има мање параметре од планом дозвољених, а налази се на мањој удаљености од дефинисане према бочним суседним парцелама (минимум 2.0 m), дозвољено је извршити његово надзиђивање и доградњу у складу са параметрима плана. Ово правило се односи и на објекте на утаоним парцелама.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних површина на парцели је 50%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30% за површину парцеле до $\leq 600 \text{ m}^2$. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 40% за површину парцеле преко $> 600 \text{ m}^2$. – На парцелама које се граниче са потоком „Деспотовац”, обавезан је зелени појас од 2,5 m уз парцелу потока, који са сервисним простором-стазом у потоку од 3,5 m образује заштитно зеленило потока ширине 6.0 m. Заштитно зеленило уз поток мора имати антиерозивни карактер. – На индивидуалним парцелама предвидети листопадно и четинарско дрвеће, шибље, полегло жбуње, перене, пењачице за покривање тла и вертикалних површина, сезонско цвеће и др.
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Потребан број паркинг места за паркирање обезбедити у оквиру припадајуће парцеле, према нормативима датим у поглављу 4.1.3. „Паркирање”. – У случају решавања паркирања изградњом подземне гараже важи следеће: <ul style="list-style-type: none"> – Максимална заузетост подземне гараже је 70% површине парцеле до $\leq 600 \text{ m}^2$. – Максимална заузетост подземне гараже је 60% површине парцеле преко $> 600 \text{ m}^2$.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта. – Последња етажа се може извести као поткровље или мансарда. Дозвољена је иградња вишеводног крова. – Висина надзатка поткровне етаже износи максимално 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 степени. – Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као мансардни кров уписан у полукруг; <ul style="list-style-type: none"> – с тим да максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.20 m од коте пода поткровља. – Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.
Услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – Услов реализације за све парцеле у зони је да морају имати потпуну комуналну опремљеност: објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије <ul style="list-style-type: none"> – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Зона „С1” се налази у оквиру инжењерскогеолошког реона А,В,С (подреон С1) и D. – Терен је погодан за фундаирање објеката под условом да се при томе не предузимају обимна засецања терена. – Уколико се пројектују дужи објекти – ламеле, оријентисати их тако да дужом осом буду паралелни са падом терена. На тај начин обезбеђују се повољнији услови за израду ископа, очувања стабилности терена и лакше дренаирање. – Локални хидрогеолошки услови омогућавају градњу објеката са једним подземним нивоом уз обавезну израду адекватне хидроизолационе заштите и одговарајућег дренажног система у залеђу објекта. Више ниво поземних етажа захтева обимну хидротехничку заштиту објекта <ul style="list-style-type: none"> – Темелне конструкције будућих објеката у подрејону С1 морају бити прилагођене условима терена као што су: појава тла нешто мање носивости, повећана деформабилност и неравномерно слегање. – Док изградња у реону D захтева примену санационих мера. – Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу да ли објекат, односно тло, може да издржи планирану интервенцију. – У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

5.2. Становање и стамбено ткиво у отвореном блоку – зона „С2” – нови комплекси организоване стамбене изградње

Зону чине нови комплекси организоване стамбене изградње, становање у отвореном блоку. Објекти су слободностојећи, спратности до П+4+Пк.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „С2” – СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ – НОВИ КОМПЛЕКСИ ОРГАНИЗОВАНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ блокови 4 и 5	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> – Становање. – За предшколске установе планирају се три депаданса дечје установе у приземљима стамбених објеката, за 240 деце и то: <ul style="list-style-type: none"> – у блоку 4, у зони С2 – планирају се два депаданса, за 80 корисника по депадансу, – у блоку 5, у зони С2 – планира се један депаданс за 80 корисника, – са обезбеђеном слободном површином 8 m^2 по детету, у оквиру стамбеног блока (рачуна се блоквско зеленило), 7 m^2 по детету бруто површине објекта.
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – Са становањем су компатибилне намене: комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама. – Минимални стандарди за дечија игралишта и спортске површине у зони становања у отвореном блоку: <ul style="list-style-type: none"> – игралишта за децу од 3 до 11 година: максимално удаљење 50–300 m од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина $0.40 \text{ m}^2/\text{стан}$. – игралишта за децу од 6 до 11 година: максимално удаљење 50–500 m од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина $0.60 \text{ m}^2/\text{стан}$. – игралишта и спортске површине за децу од 11–14 година: максимално удаљење 100–1.000 m од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина $1.00 \text{ m}^2/\text{стан}$. – игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 година: максимално удаљење 1.000–1.500 m од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина $4.00 \text{ m}^2/\text{стан}$. – Однос становања и компатибилне намене је минимум 80%: максимум 20%, односи се и примењује на грађевинску парцелу. – Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног или више објеката, у отвореном блоку, уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара датих овим Планом. – Дозвољено је и формирање грађевинског комплекса са више грађевинских (катастарских) парцела. – Обавезна је израда јединственог пројекта парцелације/ препарцелације и урбанистичког пројекта. – Минимални обухват за израду урбанистичког пројекта је грађевинска парцела формирана према условима из Плана.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинска парцела може постати свака катастарска парцела која је део грађевинског комплекса и испуњава планом прописане услове минималне површине и минималне ширине фронта и има приступ саобраћајној површини. – У блоку 4 грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 30.0 m и минималну површину 1.600 m^2. – У блоку 5 грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 30.0 m и минималну површину 2.500 m^2. – грађевински комплекс организованог стамбеног насеља се формира од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, које обухватају различите намене дате овим планом, простор испод планираних стамбено-пословних објеката, површину између објеката, на којима се налазе слободне зелене, поплочане и саобраћајне површине, паркинзи, дечија и спортска игралишта у функцији становања. Катастарске парцеле, које су у функцији заједничких пратећих садржаја су у јавном коришћењу.
Индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Максимални индекс изграђености („И”) на парцели је 1.70.
Највећа дозвољена висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална висина венца објекта је 17.5 m (максимална висина слемена објекта је 21.0 m) у односу на нулту коту, што дефинише планирану спратност П+4+Пк.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – Према положају на парцели објекат је слободностојећи. – Грађевинску линију објекта поставити на мин. 5.0 m, у односу на регулациону линију саобраћајнице. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „С2” – СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ – НОВИ КОМПЛЕКСИ ОРГАНИЗОВАНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ блокови 4 и 5	
Растојање од бочне границе парцеле, парцеле приступа (која ће се формирати пројектом парцелације) и међусобна удаљења између објеката на истој грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на фасадама, од бочних граница парцеле и парцеле приступа је 4,50 m, са минималном висином парапета 1,80 m. – Минимално растојање објекта са отворима пословних и стамбених просторија на фасадама, од бочних граница парцеле и парцеле приступа је 9,0 m. – Уколико је на парцели више објекта, удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити: – мања од 1/2 h али не мање од 9,0 m, уколико објекти имају отворе на помоћним просторијама, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета степенишног простора, – мања од 1 h, али не мање од 18,0 m, уколико објекти имају отворе на стамбеним просторијама. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Минимално је 4,50 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,80 m. – Минимално је 9,0 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,20 m виша од нулте коте. – За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља је максимално 0,20 m виша од нулте коте. – Висинска разлика између коте приземља и нулте коте решава се денivelацијом унутар објекта.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних површина на парцели је 70%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30%. – Предвидети издвојене површине за одмор са клупама, дечија игралишта са мобилијаром који је примерен различитим узрастима и у складу са расположивим простором мања игралишта (одбојка, кошарка, бадминтон и сл.). – Садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, а нарочито се морају избегавати врсте које су на листи алергената. – Однос листопадних и зимзелених садница планирати 3:1. – Ланирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица.
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Потребан број паркинг места за паркирање обезбедити у оквиру припадајуће парцеле, према нормативима датим у поглављу 4.1.3. „Паркирање”.
Правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> – Гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, према истим правилима за растојање између објеката, као и за стамбени објекат.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у грађевински контекст као и намену објекта. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Последња етажа планира се као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – Висина надзатка поткровне етаже износи максимално 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 степени. – Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, у оквиру кровне баци се формирају излази на терасу или лођу, облик и ширина баци морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.
Услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – није дозвољено ограђивање парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – Услов реализације за све парцеле у зони је да морају имати потпуну комуналну опремљеност: објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „С2” – СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ – НОВИ КОМПЛЕКСИ ОРГАНИЗОВАНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ блокови 4 и 5	
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Зона „С2” се налази у оквиру инжењерскогеолошких реона А, В и С (подреон С1 и С2). – У оквиру реона А који је повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објеката без посебних ограничења. – Уколико се пројектују дужи објекти у оквиру реона С – ламеле, оријентисати их тако да дужом осом буду паралелни са падом терена. На тај начин обезбеђују се повољнији услови за изградњу ископа, очувања стабилности терена и лакше дренарање. – Темељне конструкције будућих објеката у подрејону С1 морају бити прилагођене условима терена као што су: појава тла нешто мање носивости, повећана деформабилност и неравномерно слегање. – Градња објеката у оквиру подрејона С2 захтева предузимање опсежних мелиоративних мера у циљу дренарања и побољшања тла у смислу повећања његове носивости. Тип конструкције прилагодити теренима код којих је присутна појава неравномерних слегања. – У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

5.3. Становање и стамбено ткиво у отвореном блоку – зона „С3” – нови комплекси организоване стамбене изградње

Зону чине нови комплекси организоване стамбене изградње, становање у отвореном блоку. Објекти су слободностојећи, спратности до П+4+Пк.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „С3” – СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ – НОВИ КОМПЛЕКСИ ОРГАНИЗОВАНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ блокови 2 и 7	
Основна намена површина	– Становање.
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – Са становањем су компатибилне намене: комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама. – Минимални стандарди за дечија игралишта и спортске површине у зони становања у отвореном блоку: – игралишта за децу од 3 до 6 година: максимално удаљење 50-300 m, од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина 0,40 m²/стан. – игралишта за децу од 6 до 11 година: максимално удаљење 50-500 m, од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина 0,60 m²/стан. – игралишта и спортске површине за децу од 11-14 година: максимално удаљење 100-1.000 m, од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина 1.00 m²/стан. – игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 година: максимално удаљење 1.000-1.500 m, од планиране грађевинске парцеле за стамбену изградњу, минимална потребна површина 4,00 m²/стан. – Однос становања и компатибилне намене је минимум 80%: максимум 20%, односи се и примењује на грађевинску парцелу. – Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног или више објеката у отвореном блоку, уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара датих овим Планом. – Дозвољено је и формирање грађевинског комплекса са више грађевинских (катастарских) парцела – Обавезна је израда јединственог пројекта парцелације/препарцелације и урбанистичког пројекта. – Минимални обухват за израду урбанистичког пројекта је грађевинска парцела формирана према условима из плана.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинска парцела може постати свака катастарска парцела која је део грађевинског комплекса и испуњава планом прописане услове минималне површине и минималне ширине фронта и има приступ саобраћајној површини. – Грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 25.0 m и минималну површину 800 m². – грађевински комплекс организованог стамбеног насеља се формира од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, које обухватају различите намене дате овим планом, простор испод планираних стамбено-пословних објеката, површину између објеката, на којима се налазе слободне зелене, поплочане и саобраћајне површине, паркинзи, дечија и спортска игралишта у функцији становања. Катастарске парцеле, које су у функцији заједничких пратећих садржаја су у јавном коришћењу.
Индекс изграђености парцеле	– Максимални индекс изграђености („И”) на парцели је 2.0.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „СЗ” – СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ – НОВИ КОМПЛЕКСИ ОРГАНИЗОВАНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ блокови 2 и 7	
Највећа дозвољена висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта је 17,5 m (максимална висина сломена објекта је 21,0 m) у односу на нулту коту, што дефинише планирану спратност П+4+ПК.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – Према положају на парцели објекат је слободностојећи. – Грађевинску линију објекта поставити на мин. 5,0 m, у односу на регулациону линију саобраћајнице, осим у делу према ул. Сланачки пут, како је дато у графичком прилогу бр. 3.1 и 3.2. „Регулационо-нивелациони план” Р 1: 500. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.
Растојање од бочне границе парцеле, парцеле приступа (која ће се формирати пројектом парцелације) препарцелације) и међусобна удаљења између објеката на истој грађевинској парцели	– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на фасадама, од бочних граница парцеле и парцеле приступа је 4,50 m, са минималном висином парапета 1,80 m. – Минимално растојање објекта са отворима пословних и стамбених просторија на фасадама, од бочних граница парцеле и парцеле приступа је 9,0 m. – Уколико је на парцели више објекта, удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити: – мања од 1/2 h али не мање од 9,0 m, уколико објекти имају отворе на помоћним просторијама, при чему минимална висина парапета мора бити 1,80 m, изузев парапета степенишног простора, – мања од 1 h, али не мање од 18,0 m, уколико објекти имају отворе на стамбеним просторијама. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.
Растојање од задње границе парцеле	– Минимално је 4,50 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,80 m. – Минимално је 9,0 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.
Кота приземља	– Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,20 m виша од нулте коте. – За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља је максимално 0,20 m виша од нулте коте. – Висинска разлика између коте приземља и нулте коте решава се денивелацијом унутар објекта.
Услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних површина на парцели је 70%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30%. – На парцелама које се граниче са потоком „Деспотовац”, обавезан је зелени појас од 2,5 m уз парцелу потока, који са сервисним простором-стазом у потоку од 3,5 m образује заштитно зеленило потока ширине 6,0 m. Заштитно зеленило уз поток мора имати антиерозивни карактер. – Предвидети издвојене површине за одмор са клупама, дечија игралишта са мобилијаром који је примерен различитим узрастима и у складу са расположивим простором мања игралишта (одбојка, кошарка, бадминтон и сл.). – Садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, а нарочито се морају избегавати врсте које су на листи алергена. – Однос листопадних и зимзелених садница је 3:1 у корист листопадних врста. – Предвидети осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица.
Решење паркирања	– Потребан број паркинг места за паркирање обезбедити у оквиру припадајуће парцеле, према нормативима датим у поглављу 4.1.3. „Паркирање”.
Правила за изградњу гараже	– Гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, према истим правилима за растојање између објеката, као и за стамбени објекат.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у грађевински контекст као и намену објекта. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Последња етажа планира се као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 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 степени. – Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу, облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „СЗ” – СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ – НОВИ КОМПЛЕКСИ ОРГАНИЗОВАНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ блокови 2 и 7	
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– На постојећим објектима који прелазе грађевинску линију, односно чији се део налази у појасу између грађевинске и регулационе линије, могућа је само санација.
Услови за ограђивање парцеле	– није дозвољено ограђивање парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Услов реализације за све парцеле у зони је да морају имати потпуну комуналну опремљеност: објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња јединичних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
Инжењерскогеолошки услови	– Терен је погодан за фундарање објеката под условом да се при томе не предузимају обимна засечања терена. – Уколико се пројектују дужи објекти – ламеле, оријентисати их тако да дужом осом буду паралелни са падом терена. На тај начин обезбеђују се повољнији услови за израду ископа, очувања стабилности терена и лакше дренаже. – Локални хидрогеолошки услови омогућавају градњу објеката са једним подземним нивоом уз обавезну израду адекватне хидроизолационе заштите и одговарајућег дренажног система у залеђу објекта. – Тло је pogodно за градњу саобраћајница уз примену мера које се односе на повећање степена консолидације. Дубље ископе и засеке штитити лаком потпорном конструкцијом. – Због осетљивости тла на провлажавања, инфраструктуру око и уз објекте изводити у техничком рову, а инсталацију са еластичним спојевима. Запуњавање ровова могуће је изводити материјалом из ископа. – Темељне конструкције будућих објеката у подрејону С1 морају бити прилагођене условима терена као што су: појава тла нешто мање носивости, повећана деформабилност и неравномерно слегање. – Коришћење терена у оквиру рејона D захтева извођење санационих мера које подразумевају: – одвајање и одношење комуналног отпада, – селекцију материјала и уклањање делова насипа лоших физичко-механичких карактеристика, – стабилизацију подлоге и насипање новим материјалом, повољнијих физичко-механичких карактеристика, – израду дренажног, односно канализационог система, у ножици насипа за прихватање и спречавање даљег разливања процедних вода, – завршну обраду шарпе насипа у циљу повећања стабилности терена, – формирање појаса заштитног зеленила по ободу шарпе. – Након санације терена у оквиру овог рејона могућа је градња лакших објеката мале спратности и то само у зони око Сланачког пута. Не препоручује се градња објекта са неодређеним – крутим статичким системом. Темељне конструкције прилагодити условима фундамирања у теренима мале носивости. На шарпи насипа не могу се изводити објекти. Након завршне обраде, по површини шарпе извести појас заштитног зеленила. Саобраћајнице у оквиру овог рејона изводити на тампону адекватне збијености и дебљине уз претходно уклањање неповољних делова насипа. Инфраструктуру (канализацију, водовод, електоро и друге инсталације) изводити у техничком рову. Трасу инсталација полагаати уз Сланачки пут, односно избегавати ободне делове насипа због могуће појаве клижења материјала. – У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

5.4. Зона „К” – комерцијалне зоне и градски центри – блок 7

Зону чине комерцијалне делатности. Објекти су слободностојећи, максимална висина венца објекта 16 m.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ „К” КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – Блок 7	
Основна намена на површину	– Комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите (геронтолошки центар, вртић и сл.), образовања и здравства.
Компатибилност намене	– Није дозвољена изградња компатибилних намена.
број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. – Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ „К” КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – Блок 7	
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинска парцела може постати свака катастарска парцела која је део грађевинског комплекса и испуњава планом прописане услове минималне површине и минималне ширине фронта и има приступ саобраћајној површини. – Грађевинска парцела, мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималну површину 2.300 m ² . – Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.
Индекс изграђености парцеле	– Индекс изграђености („И”) на парцели је 1,50. – Индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%.
Висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта је 16,0 m.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – Објекат, према положају на парцели мора бити слободностојећи, – Грађевинску линију објекта поставити на мин. 5,0 m, у односу на регулациону линију саобраћајнице. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.
Растојање од бочне границе парцеле	– Растојање од бочне границе парцеле: – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 4,50 m, са минималном висином парапета 1,80 m. – минимално растојање објекта са отворима од бочних граница парцеле је 9,0 m. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. – Грађевинска линија дефинисана је у односу на површине јавне намене, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1. и 3.2.: „Регулационо-нивелациони план” у Р 1:500.
Растојање од задње границе парцеле	– Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално: – 4,5 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,80 m. – 9,0 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на пословним просторијама.
Кота приземља	– Кота приземља намењеног пословању је максимално 0,2 m виша од нулте коте. – Висинска разлика између коте приземља и нулте коте решава се денивелацијом унутар објекта.
Услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних површина на парцели је 65%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са глом износи 30%. – Садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, а нарочито се морају избегавати врсте које су на листи алергена. – Однос листопадних и зимзелених садница је 3:1 у корист листопадних врста. – Предвидети осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица.
Решење паркирања	– Потребан број паркинг места за паркирање обезбедити у оквиру припадајуће парцеле, према нормативима датим у поглављу 4.1.3. „Паркирање”. – Максимална заузетост подземне гараже је 70% површине парцеле.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у грађевински контекст као и намену објекта. – 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 може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – Висина назитка поткровне етаже износи максимално 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 степени. – Отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.
Услови за ограђивање парцеле	– Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ „К” КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – Блок 7	
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Услов реализације за све парцеле у зони је да морају имати потпуну комуналну опремљеност: објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгруппа (сенгитичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
Инжењерскогеолошки услови	– Зона „С3” се налази у оквиру инжењерскогеолошких реона А, В С (подреон С1 и С2) и D. – У оквиру реона А који је повољних физичко-механичких карактеристика тако да омогућавају изградњу објеката без посебних ограничења. – Уколико се пројектују дужи објекти у оквиру реона С – ламеле, оријентисати их тако да дужом осом буду паралелни са падом терена. На тај начин обезбеђује се повољнији услови за израду ископа, очувања стабилности терена и лакше дренаже. – Темељне конструкције будућих објеката у подрејону С1 морају бити прилагођене условима терена као што су: појава тла нешто мање носивости, повећана деформабилност и неравномерно слегање. – Градња објеката у оквиру подрејона С2 захева предузимање опсежних мелиоративних мера у циљу дренаже и побољшања тла у смислу повећања његове носивости. Тип конструкције прилагодити теренима код којих је присутна појава неравномерних слегања. – У оквиру реона D неопходно је планирати санацију терена. – У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, брј 88/11).

5.5. Зелене површине – 31 И 33,

ПЛАНИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ 31 и 33

број блока	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Блок 2	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1857, 1858, 1859, 1865/3, 1982/4, 1008/1, 1865/1, 1865/2	31
Блок 7	КО Вишњица Делови катастарских парцела: 1982/6	33

Напомена: У случају несаглања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА 31 (у блоку 2)

Правила парцелације	– Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. – Зелена површина 31 (у Блоку 2) планира се као једна грађевинска парцела. – Грађевинска парцела 31 има директан приступ на јавну саобраћајну површину.
Намена	– Планиране рекреативне активности су шетња, одмор у природи, трчање, и др.). – Дозвољена је изградња површина за активну и пасивну рекреацију: – трим стазе, стазе здравља, бадминтон, фризби, санкалиште (са заштитном мрежом), игралишта за децу. За деција игралишта (пењалице, љубашке, клацкалице) није дозвољена примена тврдих застора, већ обавезна примена савремених меких-гумених застора, – садржаји за пасивну и спонтану рекреацију (одмор, шетња, трчање, и сл.), – садржаји забаве, културе и образовања у функцији активног коришћења зелених површина (нпр. изложбени простор или амфитеатар на отвореном).
Број објеката и њихов положај на парцели	– дозвољава се постављање мобилних објеката (тоалета и слично).

Уређење зелених и слободних површина	<p>На парцелама које се граниче са потоком „Деспотовац”, обавезан је зелени појас од 2.5 м уз парцелу потока, који са сервисним простором-стазом у потоку од 3.5 м образује заштитно зелено постојеће потоку ширине 6.0 м. Заштитно зелено уз поток мора имати антиерозивни карактер.</p> <p>Ради лакше приступачности, потребно је обезбедити, приступне стазе које ће водити према унутрашњости комплекса и сервисне колске саобраћајнице где је то неопходно за ради одржавања комплекса.</p> <p>Дуж стаза, на ливадама, пропланцима, видиковцима и сл., степенасто уредити простор са шибљем и дрвећем разнородних хабитуса и димензија и са разноврснијим избором врста. Водити рачуна и о пролећним и јесењим колоритима различитих врста биљака, волуменима и облицима крошњи дрвећа и шибља, као и декоративним врстама са плодовима и цветовима.</p> <p>Препоручује се уношење лековитих биљака као и различитих меша за травњаке и ливадске површине.</p> <p>Садни материјал одабрати према високим функционално-естетским критеријумима који подразумевају здраве и квалитетне саднице, без трња и отровних вегетативних делова, од врста које нису евидентирани као алергенти, са квалитетним мешама за травњаке које су једноставне за одржавање.</p> <p>Дозвољено је постављање мобилијара и пратеће опреме: клупе, корпе за смеће, вртни павиљони, мобилијар за игру деце, инфо-пункт, фонтане, чесме, скулптуре, монтажне тоалет кабине и други пратећи мобилијар за кориснике комплекса.</p> <p>Максимално учешће површина под чврстим (непорозним) застором на парцели, стазе, платои и отворени рекреативни терени могу бити 35%, цветне површине 2–4%. Отворене рекреативне терене поставити на минимум 5.0 м од регулационих линија парцела комуналних објеката (ТС и БС), парцеле потока, саобраћајница и граница зоне.</p> <p>Формирати фонд зеленила шуме садницама четинарског и листопадног дрвећа. У оквиру површина за планирану рекреацију и планирано зелено, неопходно је предвидети засаде од врста дрвећа и шибља који у композицији предела имају доминантну улогу.</p> <p>Планирана вегетација сачињена од дрвећа и шибља, треба да буде компактне структуре, међусобно повезана и прекинута само коловозима и интерним саобраћајницама, као и местима на којима постоје значајне визуалне тачке како не би биле заклоњене вегетацијом.</p> <p>При формирању мреже пешачких и трим стаза водити рачуна о великим нагибима терена. За покривање трим стаза користити порозне материјале (шљунак, ризла, кора дрвета, пиљевина и сл.).</p> <p>Примењене материјале у обради застртих површина и елемената пратећег мобилијара прилагодити природном амбијенту – користити превасходно природне материјале и материјале који не угрожавају животну средину.</p> <p>Активна рекреација на отвореном подразумева формирање мреже трим стаза, стаза за бицикле и шетњу, у зимским условима санкалишта као и стаза за скијашко трчање (ланглауф). Простори који нису пошумљени а затрављени су, могу се користити за различите облике неформалне рекреације (игре лоптом, бадминтон, и др.), за пикник, док се у зонама под високом вегетацијом могу одвијати активности попут нпр. оријентирања у простору и сл.</p> <p>Пасивна рекреација пружа различите могућности у отвореном простору. Потребно је формирати рекреативне шетне стазе, стазе здравља, просторе за одмор.</p>
Ограђивање	<p>Није дозвољено ограђивање комплекса. Спортске и рекреативне терене унутар комплекса могуће је по потреби оградити транспарентном и/или зеленом-живом оградом.</p>
Инжењерско-геолошки услови	<p>Предметна 31 парцела припада инжењерскогеолошким рејонима А, Б, Ц и Д, стим да је већим делом прекривена не контролисаним насутим материјалом из ископа. У циљу заштите од ерозије и спирања на овом простору планирати уређење биогеним покривачем (трава, ниско украсно растиње и сл.), а веће површине штитити геотекстилом мрежом.</p>

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА 33 (у Блоку 7)

Правила парцелације	<p>– Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделим границама парцеле према суседима.</p> <p>– Зелена површина 33 (у Блоку 7) планира се као једна грађевинска парцела.</p> <p>– Грађевинска парцела 33 има директан приступ на јавну саобраћајну површину.</p>
Намена	<p>– Планиране рекреативне активности су шетња, одмор у природи, трчање, и др.).</p> <p>– Дозвољена је изградња површина за активну и пасивну рекреацију: – трим стазе, стазе здравља, бадминтон, фризби, санкалиште (са заштитном мрежом), игралишта за децу. За дечија игралишта (пењалице, љубашке, клацкалице) није дозвољена примена тврдох застора, већ обавезна примена савремених меких-гумених застора,</p> <p>– садржаји за пасивну и спонтану рекреацију (одмор, шетња, трчање, и сл.),</p> <p>– садржаји забаве, културе и образовања у функцији активног коришћења зелених површина (нпр. изложбени простор или амфитеатар на отвореном).</p>

Број објеката и њихов положај на парцели	– дозвољава се постављање мобилних објеката (тоалета и слично).
Уређење зелених и слободних површина	<p>Ради лакше приступачности, потребно је обезбедити, приступне стазе које ће водити према унутрашњости комплекса и сервисне колске саобраћајнице где је то неопходно за ради одржавања комплекса.</p> <p>Дуж стаза, на ливадама, пропланцима, видиковцима и сл., степенасто уредити простор са шибљем и дрвећем разнородних хабитуса и димензија и са разноврснијим избором врста. Водити рачуна и о пролећним и јесењим колоритима различитих врста биљака, волуменима и облицима крошњи дрвећа и шибља, као и декоративним врстама са плодовима и цветовима.</p> <p>Препоручује се уношење лековитих биљака као и различитих меша за травњаке и ливадске површине.</p> <p>Садни материјал одабрати према високим функционално-естетским критеријумима који подразумевају здраве и квалитетне саднице, без трња и отровних вегетативних делова, од врста које нису евидентирани као алергенти, са квалитетним мешама за травњаке које су једноставне за одржавање.</p> <p>Дозвољено је постављање мобилијара и пратеће опреме: клупе, корпе за смеће, вртни павиљони, мобилијар за игру деце, инфо-пункт, фонтане, чесме, скулптуре, монтажне тоалет кабине и други пратећи мобилијар за кориснике комплекса.</p> <p>Максимално учешће површина под чврстим (непорозним) застором на парцели, стазе, платои и отворени рекреативни терени могу бити 35%, цветне површине 2–4%. Отворене рекреативне терене поставити на минимум 5.0 м од регулационих линија парцела комуналног објеката (БС), саобраћајница и граница зоне.</p> <p>Формирати фонд зеленила шуме садницама четинарског и листопадног дрвећа. У оквиру површина за планирану рекреацију и планирано зелено, неопходно је предвидети засаде од врста дрвећа и шибља који у композицији предела имају доминантну улогу.</p> <p>Планирана вегетација сачињена од дрвећа и шибља, треба да буде компактне структуре, међусобно повезана и прекинута само коловозима и интерним саобраћајницама, као и местима на којима постоје значајне визуалне тачке како не би биле заклоњене вегетацијом.</p> <p>При формирању мреже пешачких и трим стаза водити рачуна о великим нагибима терена. За покривање трим стаза користити порозне материјале (шљунак, ризла, кора дрвета, пиљевина и сл.).</p> <p>Примењене материјале у обради застртих површина и елемената пратећег мобилијара прилагодити природном амбијенту – користити превасходно природне материјале и материјале који не угрожавају животну средину.</p> <p>Активна рекреација на отвореном подразумева формирање мреже трим стаза, стаза за бицикле и шетњу, у зимским условима санкалишта као и стаза за скијашко трчање (ланглауф). Простори који нису пошумљени а затрављени су, могу се користити за различите облике неформалне рекреације (игре лоптом, бадминтон, и др.), за пикник, док се у зонама под високом вегетацијом могу одвијати активности попут нпр. оријентирања у простору и сл.</p> <p>Пасивна рекреација пружа различите могућности у отвореном простору. Потребно је формирати рекреативне шетне стазе, стазе здравља, просторе за одмор.</p>
Ограђивање	<p>Није дозвољено ограђивање комплекса. Спортске и рекреативне терене унутар комплекса могуће је по потреби оградити транспарентном и/или зеленом-живом оградом.</p>
Инжењерско-геолошки услови	<p>Предметна 33 парцела припада инжењерскогеолошким рејонима А и Д, стим да је већим делом прекривена не контролисаним насутим материјалом из ископа са денивелацијом од 6 до 10 м. У циљу заштите од ерозије и спирања на овом простору планирати нивелационо уређење и заштитну биогеним покривачем (трава, ниско украсно растиње и сл.), а веће површине штитити геотекстилом мрежом.</p>

6. Биланс урбанистичких параметара

Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета-оријентационо

намена површина	постојеће (оријентационо)	укупно планирано (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	/	13.18 ha
БРГП-блокови индивидуалног становања	15 554 m ²	24 990 m ²
БРГП-нови комплекси орг. изградње	0.00 m ²	103 350 m ²
БРГП-делатности	0.00 m ²	8 250 m ²
БРГП укупно становање + делатности	15 554 m ²	136 590 m ²
БРГП-јавних служби, јавних објеката и комплекса -ТС (трафо станице) и БС (базне станице)	12 m ²	85 m ²
БРГП укупно	15 566 m ²	136 675 m ²
бр. стамбених јединица индивидуалног становања	104	217
бр. стамбених јединица нов. ком. орган. становања	0.00	785
бр. становника укупно	301	2 612
површина под објектима	5985	23 835
становање/делатност	100:0	80:20

Табела 3 – Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета– оријентационо

број блока	зона намена	површина зоне (m ²)	БРПП становања (m ²)	БРПП делатности (m ²)	БРПП укупно (m ²)	број станова	број становника	број запослених
1	C1	6 600	5 544	1 386	6 930	57	166	11
2	C3	15 900	25 440	6 360	31 800	240	595	23
	31	2 895	/	/	/	/	/	1
3	C1	3 100	2 604	651	3 255	36	74	10
4	C2	15 900	21 624	5 406	27 030	180	552	33
5	C2	11 600	15 776	3 944	19 720	100	345	12
7	C1	12 600	10 584	2 646	13 230	110	392	17
	C3	12 400	19 840	4 960	24 800	155	448	27
	K	5 500	/	8 250	8 250	/	/	100
	33	2 435	/	/	/	/	/	1
8	C1	1 575	1 260	315	1 575	14	40	/
укупно		90 405	102 672	33 918	136 590	1 002	2 612	235

Табела 4 – Табеларни приказ збира постојећих и планираних капацитета на парцелама осталих намена

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ГП БЕОГРАДА 2021			
зона намена	макс. „И” индекс изграђености парцеле	макс. „З” индекс заузетости парцеле	% зелених површина	макс. висина венца/ макс. спратност	макс. „И” индекс изграђености парцеле	макс. „З” индекс заузетости парцеле	% зелених површина	макс. висина венца/ макс. спратност
C1	до ≤600 m ² 1.2	до ≤600 m ² 50%	до ≤600 m ² min.30%	П+1+Пк	до ≤600 m ² 1.2	до ≤600 m ² 50%	до ≤600 m ² - min.30%	П+1+Пк
	преко >600 m ² 0.9	преко >600 m ² 40%	преко >600 m ² min.40%	П+1+Пк	преко >600 m ² 0.9	преко >600 m ² 40%	преко >600 m ² min.40%	П+1+Пк
C2	1.7	30	min.30%	П+4+Пк	2.0	35%	min.30%	П+4+Пк
C3	2.0	30	min.30%	П+4+Пк	2.0	35%	min.30%	П+4+Пк
K	1.5	35	min.30%	16 m	1,0 (изузетно 1.5)	50%	min.20%	16 m

Табела 5– Упоредни приказ планираних урбанистичких параметара на парцелама осталих намена: предложених планом и по ГП-у

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог бр. 4.1 и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1: 500)

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање Информација о локацији, локацијских услова, формирање грађевинских парцела јавне и остале намене, израду пројекта парцелације/препарцелације и израду урбанистичког пројекта 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 и 145/14).

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објекта, односно реконструкција или уклањање објекта, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Приликом израде Пројекта препарцелације и парцелације, којима се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истих мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмеран и слеп мора имати припадајућу окретницу. Ширину приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

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

Овим планом омогућава се да се кроз даљу разраду, кроз техничку документацију, могу унапредити (мењати) и решења инфраструктуре унутар границе плана (пречници инсталација и распоред инсталација у профилу).

1. Однос према постојећој планској документацији

(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана детаљне регулације, важећи Детаљни урбанистички план Вишњице („Службени

лист Града Београда”, бр. 11/78, 7/79 и 10/86) се ставља ван снаге, у обухвату овог плана, а ради измене намене, урбанистичких параметара, промене регулације саобраћаја, и др. у оквиру површине плана, а у складу са Генералним планом Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

2. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације/препарцелације

(Графички прилог бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

Обавезна израда јединственог пројекта препарцелације/парцелације, ради формирања грађевинских парцела, прописана је за:

- блокове 4 и 5, зону С2 и
- блокове 2 и 7, зону С1 и С3.

3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

(Графички прилог бр. 4.1. и 4.2. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

Даља планска разрада урбанистичким пројектом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације урбанистичко-архитектонског решења пре изградње, прописана је за блокове 4 и 5, зону С2 и блокове 2 и 7, зону С3.

Минимални обухват за израду урбанистичког пројекта је грађевинска парцела формирана према условима из плана за зону С2 и зону С3.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 500
1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 500
2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 500
2.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 500
3.1. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1 : 500
3.2. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1 : 500
3.а. ПОДУЖНИ ПРОФИЛИ УЛИЦА: ДЕС-ПОТОВАЧКЕ 1. ДЕО, ДЕЧЈЕ И УЛИЦЕ СЛАНАЧКИ ПУТ	Р 1 : 1.000/100
3.б. ПОДУЖНИ ПРОФИЛИ УЛИЦА: ВИШЊИЧКИ ВЕНАЦ, ВИШЊИЧКИ ВЕНАЦ 1, НОВЕ 1, НОВЕ 2 И НОВЕ 3	Р 1 : 1.000/100
1.1. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1 : 500
1.2. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1 : 500
1.1. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500

1.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
7.1. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
7.2. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
1.1. СИНХРОН-ПЛАН	Р 1 : 500
1.2. СИНХРОН-ПЛАН	Р 1 : 500
9.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА	Р 1 : 500
9.2. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА	Р 1 : 500

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

2. Регистрација предузећа
3. Лиценца и потврда одговорног урбанисте
4. Одлука о приступању изради плана
5. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
6. Извештај о јавном увиду
7. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
8. Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину
9. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
10. Извод из генералног плана Београда 2021
11. Извештај о извршеној стручној контроли концепта плана
12. Концепт плана
13. Стечене обавезе
14. Геолошко геотехничка документација
 - а. Сепарат
 - б. Инжењерско-геолошка карта терена Р 1: 500
 - в. Инжењерско-геолошки пресеци терена Р 1: 500
15. Картирање биотопа

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- 1д. Катастарско-топографски план са границом плана Р 1: 500
 - 2д. Копија плана са границом плана Р 1: 2.500
 - 3д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала Р 1: 1.000
- Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда
Број 350-1000, 29. децембра 2016. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације блока између улица: Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, градска општина Савски венац, Београд-----	1
План детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, градска општина Палилула -----	36

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Преплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.
Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарииа „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15