



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXIX Број 8

12. март 2025. године

Цена 290 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 6. марта 2025. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда” бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: НОВЕ КУМОДРАШКЕ, ДАРВИНОВЕ И БРАЋЕ ЈЕРКОВИЋ, ГРАДСКА ОПШТИ- НА ВОЖДОВАЦ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Уводне напомене

Повод за израду Плана детаљне регулације подручја између улица Нове кумодрашке, Дарвинове и Браће Јерковић, градска општина Вождовац (у даљем тексту: план детаљне регулације или план) је иницијатива Владимира Лојовића из Београда.

Циљ израде је планирање садржаја тако да се формирају јединствене зоне и дефинишу зоне за изградњу стамбено-пословних објеката, усклађене са постојећим садржајем и катастарским стањем.

Граница

Граница плана обухвата део територије градске општине Вождовац између улица Нове кумодрашке, Дарвинове и Браће Јерковић и мањи део јужно од Дарвинове са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже, површине око 6,62 ha.

Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 6674/3, 6674/2, 6675/3, 6672/4, 6675/2, 6676/7, 6676/6, 6676/2, 6676/4, 6676/3, 5176/3, 6677/7, 6677/17, 6677/14, 6677/9, 6673/11, 5176/26, 5176/5, 6677/10, 6677/5, 6677/4, 6677/3, 6677/2, 6677/11, 5176/4, 6673/16, 6673/17, 6673/14, 6673/13, 6673/12, 5176/2, 6677/6, 6677/15, 6677/20, 6677/8, 6677/12, 6677/16, 6677/18, 6677/13, 6673/2, 7224/10, 5176/29, 7241, 7242/1, 7243, 7301/1, 6677/19, 7242/4, 7242/3, 7242/2, 7244/1, 7245/1, 5600/3, 7223/5, 7223/6, 7224/4, 7224/5, 7224/6, 7224/9, 7224/8, 5176/30, 7240/1, 7240/2, 7237/3, 7237/4, 7239/2, 7237/6, 7249/29, 7225/8, 7225/7, 7225/9, 7220/9, 7226/6, 7225/11, 7225/14, 7237/5, 7238/4 све КО Вождовац и делови катастарских парцела: 6674/1, 6675/1, 6676/5, 6370/9, 5176/25, 6671/4, 6370/8, 6677/1, 5600/1,

6678/1, 7301/3, 7259/1, 7301/2, 7249/24, 7239/1, 5176/28, 7225/10, 7225/13, све КО Вождовац.

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

Правни и плански основ

Правни основ

Правни основ за израду плана, представљају:

– Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја између улица Нове кумодрашке, Дарвинове и Браће Јерковић, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда” број 22/21 – у даљем тексту „одлука”);

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

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

У складу са чл. 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), заменик начелника градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја између улица Нове кумодрашке, Дарвинове и Браће Јерковић, градска општина Вождовац под IX-03 бр. 350.14-30/2020 од 4. фебруара 2021. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда” број 20/21.

Плански основ

Плански основ за израду плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја целишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда” бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) – у даљем тексту ППР, по коме су у оквиру обухвата планиране површине јавне намене – мрежа саобраћајница и површине за инфраструктурне објекте и комплексе (МРС „Дарвинова”, преливни шахт канализације, топловодна препумпна станица); и површине остале намене – површине за становање (зона С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање; зона С9 – зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок), мешовити градски центри (зона М5 у зони средње спратности), површине за комерцијалне садржаје (зоне К3 – комерцијални садржаји у зони ниске спратности и К4 – зона пратећих комерцијалних садржаја);

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда” број 110/19) – у даљем тексту ПГРСЗП, по коме су планирани блокови, саобраћајне површине, јавне зелене површине – зелене површине у отвореном стамбеном блоку, јавне зелене површине у оквиру других површина које су кључне за формирање система зелених површина – зелене површине у регулацији саобраћајница и трасе дрвореда – у целини Унутрашњи прстен;

– План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист Града Београда”, број 34/09) – у даљем тексту ПГРМССГ – по коме је у делу обухвата станица за снабдевање горивом, по типу „насељско-градска”;

– План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду II фаза, I етапа-дистрибутивна топловодна мрежа од грејног подручја топлане ТО Вождовац насеља „Степа Степановић” до грејног подручја ТО „Медаковић” (угао улице Дарвинове и Браће Јерковић („Службени лист Града Београда” број 107/20).

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Концепција уређења

Постојеће стање

Границом су обухваћене постојеће површине:

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

Предметни простор налази се уз постојеће улице Дарвинове и Браће Јерковић, углавном је или неизграђен или заузет претежно стихијски и нелегално грађеним објектима стамбене и комерцијалне намене. Сам терен је у нагибу од севера ка југу, у распону висинских кота од 112 mпv до 128 mпv.

Графички прилог: „1 – Граница плана и постојеће стање”
P=1:1.000

Планирана намена површина

Планиране претежне намене површина су:

1. Површине јавне намене:
 - Мрежа саобраћајница
 - Зелене површине
 - Површине за инфраструктурне објекте и комплексе
 - МРС – мерно-регулациона станица (МРС „Дарвинова”) са зеленим и површинама и приступом
 - ПШ – преливни шахт са зеленим површинама
 - ППС – препумпна станица
2. Површине осталих намена:
 - Површине за становање
 - С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (са подзонама С6.1, С6.2, С6.3)
 - Мешовити градски центри
 - М5 у зони средње спратности (са подзонама М5.1, М5.2, М5.3, М5.4)
 - М4 у зони више спратности
 - Комерцијални садржаји
 - К3 – зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности

Планирани су и депанданси дечијих установа у оквиру зона С6, М5 и М4.

Графички прилог: „2 – Планирана намена површина”
P=1:1.000

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

Мрежа саобраћајница

Улична мрежа

Постојеће стање

Предметни простор који се налази у оквиру границе плана са јужне стране обухвата Дарвинову улицу, са источне Улице браће Јерковић, обе у рангу улице другог реда.

У обухвату су и саобраћајнице Бошка Токина и Борисава Атанацковића, које су део секундарне уличне мреже.

У постојећем стању паркирање се обавља у оквиру припадајућих парцела и регулацији саобраћајница.

Простор је опслужен линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза путника које се пружају улицама Браће Јерковић и Дарвиновом.

Планирано стање

Планирани концепт развоја уличне мреже у оквиру простора обухваћеног границом плана заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX). Нова кумодрашка улица, која је планирана са западне стране, јесте магистрална саобраћајница. Дарвинова и Улица Браће Јерковић остају улице другог реда.

Према плану генералне регулације – Начин спровођења, за наведене саобраћајнице дефинисана је потребна израда плана детаљне регулације, а на снази је ПДР за Нову кумодрашку улицу од Устаничке улице до Дарвинове улице, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда” број 12/19). У складу са наведеним Нова кумодрашка улица приказана је на основу важећег плана, а Улица Дарвинова, (деоница од Нове кумодрашке до Браће Јерковић) дефинисана је овим планом у складу са ПГР-ом. Попречни профил Дарвинове улице дефинисан је у складу са ПГР-ом и садржи у себи коловоз ширине $\approx 9\text{--}13.0\text{ m}$ и обостране тротоаре ширине $\approx 2,66\text{--}3.0\text{ m}$ и $\approx 2.0\text{--}2,66\text{ m}$. Улица браће Јерковић, на обухваћеној деоници приказана је на основу изведеног стања.

Улице секундарне саобраћајне мреже у оквиру границе плана: Бошка Токина и Борисава Атанасковића, као и Нова 3, планиране су тако да обезбеде приступ планираним садржајима. Планирано је прикључење Улице Бошка Токина на Нову кумодрашку формирањем четворокраке раскрснице на месту планиране трокраке раскрснице према ПДР-у Нове кумодрашке. Улице Бошка Токина и Борисава Атанасковића планиране су као двосмерне улице са ширином коловоза од 6.0 m и двостраним тротоарима од по 2.0 m. Улица нова 3 планирана је као двосмерна улица ширине коловоза од 6.0 m и двостраним тротоарима од по 2.0 m. Нова 3 прикључује се на Дарвинову по принципу улив–излив. Улица нова 4 планирана је као сервисна саобраћајница, са коловозом ширине 3,5 m и обостраним тротоарима ширине по 2,0 m, уз Нову кумодрашку. Колске приступе парцелама обезбедити са улице нижег ранга, није дозвољено директно прикључење на магистралну улицу Нова кумодрашка. Колске приступе парцелама постављати што даље од раскрсница. Код угаоних парцела, водити рачуна да исте буду планиране са довољном ширином фронта, како се новопланирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, односно како се не би угрозила безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи при формирању колских приступа. Удаљеност колског приступа од раскрснице за улице II реда мин. 15 m, а за секундарну уличну мрежу 10 m (мерено од регулационе линије попречне улице). Колске приступе

димензионисати тако да меродавно возило на парцелу може ући / изаћи ходом унапред без додатног маневрисања. Уколико се планира пројектовање ауто лифта на парцели мора да постоји предпростор за чекање ауто лифта, тако да возило које чека да се упаркира не ремети одвијање саобраћаја на јавној саобраћајној површини. Уколико се планирају колске рампе пројектовати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила максимално 12% за отворене, 15% за затворене / отворене грејане рампе).

Одводњавање саобраћајних површина планирано је у систему затворене кишне канализације.

Елементи ситуационог плана, подужног профила и попречни профили планираних саобраћајница у оквиру границе плана приказани су у оквиру одговарајућих графичких прилога.

Правила уређења и грађења за саобраћајнице

Одводњавање саобраћајних површина планирано је у систему затворене кишне канализације, а у складу са условима надлежних предузећа.

Висинске коте у овом плану дате су оријентационо, што оставља могућност да се у даљим фазама разраде, у фази израде пројеката, нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлих из услова за постављање комуналне инфраструктуре.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница утврдити сходно оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања.

Површинска обрада тротоара се планира са завршном обрадом прилагођена пешачким кретањима и меродавном оптерећењу (асфалт, бетон или префабриковани елементи). Пешачке прелазе изводити са упуштеним ивичњацима како се не би ометала кретања лица са инвалидитетом.

Јавни градски превоз

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈПГ-а Секретаријата за јавни превоз, планирано је задржавање постојећих траса аутобуских линија које саобраћају улицама Дарвиновом и Браће Јерковић и опслужују предметни простор, као и увођење траса линија Новом кумодрашком. Планирана су стајалишта у Новој кумодрашкој улици у оба смера и усклађена са позицијом приступа инфраструктурним објектима. Забрањена је реализација колских приступа преко стајалишних платоа.

Поред овога, оставља се могућност реорганизације мреже линија ЈПГ-а у складу са развојем саобраћајног система и изградњом улице Нова кумодрашка, кроз успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

/Секретаријат за јавни превоз, Београд, 27. марта бр. 43–45, допис XXXIV – 03 бр. 346.7-65/2021 од 15. децембра 2021. године/

/ЈП „Путеви Београда”, Београд, Жоржа Клемансоа бр. 19/II, допис III бр. 350-416/21 од 19. октобра 2021. године/

/ЈКП „Београдски метро и воз”, Београд, Светозара Марковића бр. 38/40, допис бр. 588-2/21 од 27. октобра 2021. године/

Секретаријат за саобраћај, Београд, 27. марта бр. 43–45, допис IV-08 бр. 344.4-35/2021 од 17. јануара 2022. године/

/Графички прилог: 3 – Регулационо-нивелационо решење Р=1:1.000/

Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Територија обухваћена границом овог плана по свом висинском положају и изграђеној водоводној мрежи припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда.

На предметном простору су сви постојећи објекти прикључени на градски водоводни систем.

У границама овог планског документа и у ободним улицама од градског водоводног система постоји следећа водоводна мрежа:

- Ø90 mm (B2ПЕ90) у Улици браће Јерковић код броја 72;
- Ø100 mm (B2П100) у Улици браће Јерковић код броја 74;
- Ø50 mm (B2П50) код Даринове улице;
- Ø150 mm (B2ДП150) обострано у Улици браће Јерковић.

Комплетан приказ постојеће водовне мреже дат је у катастру подземних водова и објеката Републичког геодетског завода и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Плански простор налази ван границе зоне санитарне заштите Београдског изворишта.

Планирано решење

Концепцију решења водоводне мреже условљава локација комплекса који припада другој висинској зони водоснабдевања и већ изграђеној водоводној мрежи.

Планира се водоводна мрежа у оквиру постојеће друге висинске зоне и ситуационо измештање постојеће водовне мреже.

Планира се нова водоводна мрежа дуж планираних саобраћајница, у складу са синхрон-планом инсталација, димензија минималног пречника Ø150 mm.

У Улици Дарвиновој планира се цевовод минималног пречника Ø150 mm између постојећег цевовода Ø150 mm (B2П150) у Улици браће Јерковић и планираног мин. Ø150 mm у улици Нова кумодрашка.

Цевовод Ø100 mm у Улици Браће Јерковић код броја 72 и Ø90 mm у Улици Браће Јерковић код броја 74 планираће се у јавној површини приликом замене цевоводом минимум Ø150 mm.

Планирани цевоводи водоводне мреже минимум Ø150 mm се прикључују на постојеће цевоводе Ø150 mm (B2П150) у Улици браће Јерковић и планирани цевовод мин. Ø150 mm у оквиру регулације планиране саобраћајнице Нова кумодрашка.

У складу са ПДР-ом за Нову кумодрашку улицу од Устаничке улице до Дарвинове улице, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 12/19), у Новој кумодрашкој улици су планирани цевоводи минималног пречника Ø150 mm, Ø150 mm и Ø300 mm.

Планира се улична водоводна мрежа повезана са постојећом и планираном у прстенаст систем.

На уличној водоводној мрежи планира се потребан број надземних противпожарних хидраната.

Планира се противпожарна заштита у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

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

Пројекте водоводне мреже радити у свему у складу са важећим техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

/ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Услови водовода, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. 64835/2 од 25. октобра 2021. године/

/ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Сава – Дунав“, Бродарска 3, Нови Београд, допис бр. 9436/1 од 1. новембра 2021. године (примљен 15. новембра 2021. године)/

/ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Заштита изворишта, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. 64835/1 од 19. октобра 2021. године/

Графички прилог: лист бр. 5 – „Синхрон-план инсталација“ Р=1:1.000

Канализациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметна територија овог плана, према важећем Генералном пројекту београдске канализације припада „централном“ канализационом систему, на делу где је заснован општи систем канализације.

Према постојећем стању главни реципијент за одвођење атмосферских и употребљених вода са предметног подручја је постојећи Кумодрашки колектор димензија 90/150 cm – 110/180 cm – 200/150 cm до прикључка на Мокролушки колектор, који је ван граница овог плана у зони аутопута Е-75 Улица Стевана Првовенчаног, који пролази средишњим делом предметног простора и даље иде Улицом браће Јерковић.

Овај колектор на свом почетку (уливна грађевина „Мечка“), прихвата воде из Кумодрашког потока.

Капацитет Кумодрашког колектора према рађеним анализама („Анализа постојећег и пројектованог стања канализације на подручју слива Кумодрашког колектора“, ЈКП „Београдски водовод и канализација“, 1989. године), већ са тадашњим стањем канализације и урбанизације слива је искоришћен и попуњен.

Недостатак капацитета и убрзана урбанизација све чешће се манифестује плављењем низводних делова слива, а угрожени су и његова стабилност и функционалност непланском изградњом. Колектор је трасиран мимо саобраћајнице, што отежава његово одржавање.

У циљу превазилажења поменутих проблема плављења, неопходна је изградња новог кишног колектора, као и узводних ретензија.

Донет је ПДР за Нови кумодрашки колектор – део III фазе (од ретензије „Кумодраж 1“ до Нове кумодрашке улице), градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда“, број 73/19).

У границама овог плана и у ободним улицама постоји следећа канализациона мрежа:

- Општи Кумодрашки колектор ОБ 90/150 – 110/180 cm;
- Из правца Кумодрашке улице колектор ОБ 60/110 cm;
- У Дарвиновој улици канал ОК300 mm;
- Из правца раскрсница улица Дарвинове и Браће Јерковић се протеже колектор ОБ 60/110 cm;
- У Улици браће Јерковић канал ОК400 mm;
- У северном делу предметног подручја ОК250 mm.

Диспозиција постојеће канализационе мреже дата је у катастру подземних водова Републичког Геодетског завода и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Планирано решење

Предметни простор припада „централном“ канализационом систему и то делу где је према постојећем стању заснован општи систем канализације, што је опредељење и за овај плански документ.

Локација плана припада сливу Кумодрашког колектора.

Непосредни реципијент за употребљене воде са предметне локације је „стари“ Кумодрашки колектор и Нови кумодрашки колектор.

У циљу решавања проблема недостатка капацитета у „старом“ Кумодрашком колектору планирана је изградња новог кишног колектора, као и узводних ретензија (функционисаће као спрегнути систем објеката).

Траса и димензије планираног Новог кумодрашког колектора (од ретензије „Кумодраж 1“ до Нове кумодрашке улице) је утврђена Планом детаљне регулације за Нови кумодрашки колектор, део III фазе, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда“, број 75/19).

Предметни план ће се усагласити са:

– ПДР-ом за Нови кумодрашки колектор – део III фазе (од ретензије „Кумодраж 1“ – до Нове кумодрашке улице, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда“, број 75/19));

– ПДР-ом за Нову кумодрашку улицу од Устаничке улице до Дарвинове улице, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда“, број 12/19).

Деоница колектора око 800 m је изграђена, али још увек није пуштена у рад од Витановачке улице до улива у Нови мокролушки колектор.

Планирано је да канализација узводно од ретензије „Р1“ буде организовано по сепарационом принципу, док се низводно од ретензије задржава општи систем канализације, што чини колектор предметног плана са повременим преливањем атмосферских вода из постојећег општег Кумодрашког колектора у Нови кумодрашки колектор.

Нови кумодрашки колектор би прихватио воде Кумодрашког потока као и растеретно-преливне атмосферске воде, из постојећег општег Кумодрашког колектора.

Ови објекти су обрађени у „Генералном пројекту евакуације кишних и употребљених вода са слива Мокролушког потока, до Аутокоманде“ (Институт за водопривреду „Јарослав Черни“, 2010. године), којим је посебно обрађен слив Кумодрашког потока.

Према решењу из овог ПДР-а за Нови кумодрашки колектор, „стари“ Кумодрашки колектор ОБ90/150 cm (узводна деоница) се укида, односно измешта у јавну саобраћајну површину (пречника ОК1600 mm), а планира се Нови кумодрашки колектор за кишне воде димензија АК2500 mm.

Неопходно је да се приликом спровођења планских решења уради идејни пројекат канализационе мреже, који ће дати решење одвођења атмосферских и употребљених вода, како на самом подручју плана, тако и до постојећег (Општи кумодрашки колектор, ОБ90/150 – 110/180 cm), односно планираног реципијента (Кумодрашки кишни колектор Ø2500 mm). Ова документација је обавеза ЈКП „Београдски водовод и канализација“, а може бити поверена и другим правним лицима.

Планира се решење одвођења атмосферских и употребљених вода на подручју плана до везе на постојећи Кумодрашки колектор ОБ90/150 – 120/180 cm, односно Кумодрашки кишни колектор Ø2500 mm.

Унутар парцела и зона налазе се интерни канали и колектор ОБ60/110 cm који се протежу мимо планираних саобраћајница. Планира се реконструкција и измештање, односно увођење истих у блиске непосредне саобраћајнице.

Изнад функционалног дела постојећег колектора ОБ60/110 cm планира се јавна површина и саобраћајница, ради приступа возила ЈКП.

Планира се канализација дуж свих планираних саобраћајница у коловозу око осовине пута, као и реконструкција постојеће канализационе мреже нестандартних димензија мањих од Ø300 mm.

Минимални дозвољени пречници у БКС-у Ø300 mm за атмосферску и општу канализацију. Канализација се

планира у јавним површинама са обезбеђеним колско-пешачким стазама (минималне ширине 3,5 m и слободног простора изнад од мин. 4,5 m), ради њиховог одржавања и евентуалних интервенција на њима.

Изнад објеката канализације (постојећих и планираних) није дозвољена градња објеката, нарушавање стабилности и функционисање овог дела система.

Неометано и безбедно каналисање Кумодрашког слива биће могуће тек након изградње Генералним пројектом планираних објеката (Нови Кумодрашки колектор са узводним ретензијама „Р1” и „Р3”.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

И1 – ПШ – преливни шахт са зеленим површинама

ПШ – преливни шахт – јесте технолошки објекат у функцији канализационе мреже. Поред самог шахта, планирана је и комунална стаза за одржавање шахта и инфраструктурних канализационих објеката. Остала површина у оквиру парцеле преливног шахта планирана је као озелењена и заједно са јавном зеленом површином у контактном подручју чини целину.

Овај објекат остаје у свему планиран према решењима ПДР за нови Кумодрашки колектор део III фазе (од ретензије „Кумодраж 1” до Нове кумодрашке улице), ГО Вождовац („Службени лист Града Београда” број 75/19).

/ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Услови канализације, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. 64835/3 од 29. октобра 2021. године/

Графички прилог: лист бр. 5 – „Синхрон-план инсталација” Р=1:1.000

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

У границама предметног плана изграђени су објекти дистрибутивне електроенергетске мреже и постројења и то: ТС 10/0,4 kV регистарског броја: „V-2133” као слободностојећи објекат као и вдови 10 и 1 kV. Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на постојеће трансформаторске станице ТС 35/10 kV ван предметног плана. На предметном простору нема објеката 110kV мреже.

Водови 35,10 kV и 1 kV изграђени су подземно у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

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

Планирано решење

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике планирана једновремена снага по наменама износи $P_j = 4.778 \text{ KW}$.

На основу процене једновремене снаге за планиран садржај планира се изградња осам (8) ТС10/0,4 kV снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA – по две у блоковима 1 и 4 и четири у блоку 3.

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

– да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;

– да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;

– о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;

– о могућим опасностима од површинских и подземних вода и слично;

– о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и

– утицају ТС на животну средину.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у објектима под следећим условима:

– просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;

– трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

– бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

– обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије;

– предвидети топлотну изолацију просторија ТС;

– приступни пут је најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Планиране ТС као слободностојеће објекте изградити под следећим условима:

– за ТС предвидети простор димензија 5x6 m;

– приступни пут је најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;

– просторије за смештај ТС 10/0,4, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Постојећа ТС 10/0,4 kV (рег. број: „V-2133”) биће дислоцирана и уклопљена у ново решење планираног садржаја предметног плана.

Напајање предметног комплекса биће из 110/10 kV „Вождовац” и 35/10 kV „Душановац Вождовац”. Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

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

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

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

Све саобраћајне и зелене површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне

средњи ниво луминанције од $0,6-2 \text{ cd/m}^2$, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Напајање јавног осветљења вршити из планираних ТС.

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

/Електродистрибуција Србије д. о. о, Београд, Булевар уметности бр. 12, допис бр. 5210/21 од 13. новембра 2021. године/

/АД „Електромрежа Србије”, Београд, Кнеза Милоша бр. 11, допис 130-00-УТД-003-1538/2021-002 од 20. октобра 2021. године/

Графички прилог: лист бр.5 – „Синхрон-план инсталација” $P=1:1.000$

Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојеће стање

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

Планирано решење

Потребе за новим прикључцима биће решене у складу са најновијим технологијама из ове области. На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака (тф) који за предметно подручје износи око 860.

За нове стамбене објекте колективног становања приступна тк мрежа потребно је реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За нове пословне објекте приступна тк мрежа се може реализовати GPON технологијом у типологији FTTH (Fiber To the Bulding) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк мреже у њима.

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

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

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

Испред сваког објекта у оквиру плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника $\varnothing 50 \text{ mm}$), до места уласка каблова у објекат.

Дуж саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви

пречника $\varnothing 110 \text{ mm}$), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом и планираним тк концентрацијама. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби увлачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга. У том смислу, дуж свих саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице, као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

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

Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже планира се простор за смештај опреме једне базне станице (БС) мобилне телефоније.

С обзиром на одређене специфичности и условљености везане за БС, оператор је у обавези да добије одређене сагласности у погледу постављања БС, након прецизирања свих техничких карактеристика: класификација по снази, зрачења главног антенског снопа, врсте станице (микро-макро хелија), близине осталих извора зрачења, података о предајницима, кабловима, детаљан прорачун и анализу електромагнетског зрачења.

У складу са напред наведеним потребно је урадити посебну студију или анализу на основу које ће бити дефинисана тачна локација БС у оквиру предметног плана. БС изградити на неком од планираних објеката.

Када се БС гради на објекту потребно је обезбедити простор, за антенске носаче, минималне површине од $2 \times 3 \text{ m}^2$. За наведену локацију обезбедити приступ, као и напајање електричном енергијом једновремене снаге 3,5 kW. Планирана базна станица може бити на стамбеном или пословном објекту, уз решавање имовинских односа са корисницима, односно власницима објеката.

У зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима под условом да:

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m,

- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30 m,

- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m у случају када је објекат на који се поставља базна станица најмање 10 m виши од објеката у окружењу;

- није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима дечијих вртића, простора дечијих игралишта; минимална удаљеност од наведених објеката, односно дечијих игралишта, укључујући и слободне површине дечијих вртића у којима се играју и бораве деца, не може бити мања од 50 m.

Планирану БС повезати оптичким тк каблом са АТЦ „Вождовац”.

/„Телеком Србија” а. д, Београд, Таковска бр. 2, допис бр. 458081/2-2021 од 22. октобра 2021. године/

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

*Гасоводна мрежа и објекти***Постојеће стање**

У непосредној близини граница предметног плана нема постојеће гасоводне мреже нити гасовода на систему широке потрошње, односно на радном притиску до 4 bar.

Планирано решење

Планом детаљне регулације делова насеља Душановац, Браће Јерковић и Медаковић, градске општине Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 81/17) поред планиране гасоводне мреже широке потрошње планирана је и изградња мерно-регулационе станице „Дарвинова”, капацитета 4.000 m³/h, са које се планира и изградња полиетиленске гасоводне мреже МОР 4 bar и на простору предметног плана. Локација ове мерно-регулационе станице (МРС) је на југо-источној страни Дарвинове улице (да би се обезбедила изградња преливног шахта и тунелско провођење колектора АК 2500).

Планирана процена гасног конзума за простор предметног плана износи око 800 m³/h.

У синхрон-плану приказана је локација МРС „Дарвинова”, трасе планиране дистрибутивне гасоводне мреже од челичних цеви за радни притисак до МОР 16 bar и трасе планиране дистрибутивне мреже од ПЕ цеви за радни притисак до МОР 4 bar. Коридоре за планиране гасоводе приликом извођења ускладити са синхрон-планом инсталација.

Сви корисници морају имати појединачне мераче протока гаса.

Дистрибутивне гасоводе притиска до МОР 16 bar и МОР 4 bar пројектовати и изградити у свему у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС” број 86/15).

Мерно-регулациона станица „Дарвинова”

Локација мерно-регулационе станице „Дарвинова” (МРС) планирана је уз Улицу нову 3. За њу је планирана грађевинска парцела јавне намене МРС. Дозвољени индекс заузетости је 7%, дозвољена спратност је П (приземље).

Капацитет МРС планиран је за 4.000 800 m³/h. Улазни планирани дистрибутивни челични гасовод је на радном притиску до МОР 16 bar, а излазни планирани дистрибутивни гасовод од ПЕ цеви је на радном притиску до МОР 4 bar. Станица за широку потрошњу на излазу има и опрему за одоризацију природног гаса, као и шахтове за против-пожарне славине.

Темељи станице морају бити удаљени минимум 8 m од ивице коловоза и минимум 10 m од објекта где бораве и раде људи. Одстојања се мере од темеља станице.

Објекат је потпуно аутоматизован и ради без људске посаде. Ограда је минималне висине 2 m, транспарентна и офарбана у стандардну жуту боју.

Објекат станице састоји се од металног ормара у коме је смештена опрема и уређаји за секционисање, филтрирање, регулацију и редукцију притиска гаса и мерење протока гаса и одорисање природног гаса. Станица широке потрошње је за ове потребе дволинијска.

Приступ станици ради одржавања је из Улице Нове 3. До локације станице потребан је довод електро кабла снаге до 10 kW.

Зона изградње дефинисана је на површини 9 x 5 m. Објекат станице је приземан и постављен на АБ темељу, који је мин 20 cm изнад нивелете локације. Објекат треба да је осветљен и да је обезбеђен од атмосферског пражњења и да су све металне масе уземљене.

Пројектовање и изградњу мерно-регулационе станице капацитета 4.000 800 m³/h са улазним радним притиском до МОР 16 bar и излазним радним притиском МОР 4 bar изградити у свему у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС” број 86/15).

/ЈП „Србијас” Сектор за развој, Београд, Ауто-пут бр. 11, допис бр. 06-07/23620 од 5. новембра 2021. године/

Графички прилог: лист бр. 5 – „Синхрон-план инсталација” Р=1:1.000

*Топловодна мрежа и објекти***Постојеће стање**

Предметна локација припада топловодном дистрибутивном систему грејних подручја: ТО Вождовац, магистрале М1 и ТО Медаковић, магистрале М1.

Режим рада дистрибутивног система је:

Примарни део инсталације: температура грејања је 120/55 °C и називни притисак NP 25.

Повезивање корисника је индивидуално преко измењивачких топлотних подстанци.

Потршачи користе топлотну енергију за грејање, вентилацију и припрему топле воде. Период испоруке топле воде је током целе године.

На предметној локацији изграђени су следећи предизоловни дистрибутивни топловоди и то:

- топловод ф457,2/630 дуж Дарвинове улице,
- топловоди ф457,2/630 и ф273/400 одвајања у Улици браће Јерковић,
- топловод ф168,3/250 у наставку Дарвинове улице и
- прикључни топловод ф 114,3/200 за објекат у Улици браће Јерковића бр. 76.

Исти су приказани у ситуационом плану као постојећи топловоди у функцији.

Приказан је и постојећи каналски топловод који није у функцији и нема просторних обавеза.

У оквиру границе плана, у складу са ППР за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду II фаза, I етапа – дистрибутивна топловодна мрежа од грејног подручја топлане ТО Вождовац насеља „Степа Степановић” до грејног подручја ТО „Медаковић” (угао ул. Дарвинове и Браће Јерковић („Службени лист Града Београда” број 107/20), налази и планирани топловод Ø457,2/630 (угао ул. Дарвинове и Браће Јерковић).

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

Планирано решење

Снабдевање топлотном енергијом планира се да се оствари преко постојећих предизолованих топловада у Дарвиновој улици димензија ф457,2/630 који повезују постојеће топлане „Вождовац” и „Медаковић”. Појединачни постојећи топловоди су у Улици браће Јерковића димензија ф457,2/630, а у Новој кумодрашкој улици планиран је предизоловани топловод ф609,6/800. У планираним саобраћајницама изградње се предизоловани топловод димензија ф114,3/200

са везом на постојећи топловод ф457,2/630, којима је обухваћен простор предметног плана.

Процењени капацитет топлотног конзума за планиране износи 7.610 kW. Овај топлотни конзум могуће је обезбедити преко постојећих и планираних предизолованих топловода димензија ф457, 2/630, ф114, 3/200 и ф609, 6 /800.

Коридоре за планиране топловоде ускладити са осталим инфраструктурним водовима, тако да се испоштују минимално дозвољена растојања.

ППС – препумпна станица „Дарвинова”

ППС – препумпна станица – јесте технолошки објект у функцији топловодне мреже. Објект станице може се извести као надземни, полуукопани или подземни, у свему према технолошким захтевима за објект. Он се не ограђује и нема заштитну зону. Обавезан је приступ са јавне површине, ради извођења радова, смештања опреме и одржавања, што је планирано са Нове кумодрашке улице. Станица мора имати прикључке на водовод, канализацију и електричну енергију и мора бити опремљена противпожарним апаратима и вентилисна. Због положаја у близини саобраћајница, потребно је водити рачуна о прегледности и безбедности кружне раскрснице. Површина грађевинске парцеле поклапа се са катастарском парцелом 7225/9 КО Вождовац.

/ЈКП „Београдске електране”, Београд, Савски насип бр. 11, допис ИЗДРИ-630/2021 од 26. октобра 2021. године/

Графички прилог: лист бр. 5 – „Синхрон-план инсталација” Р=1:1.000

Јавне зелене површине

Планиране јавне зелене површине, означене као парцеле ЗП1 и ЗП2 на углу Нове кумодрашке и Дарвинове и уз Нову кумодрашку, представљају заштитно зеленило према интензивном саобраћајном правцу Нове кумодрашке улице. У оквиру ових површина дозвољено је озелењавање и постављање парковског мобилијара, без дозвољене изградње било које врсте и ограђивања.

Постојећи примерци високе дрвенасте вегетације вишедценијске старости могу представљати основу за формирање функционалних припадајућих зелених површина.

/ЈКП „Зеленило – Београд”, Београд, Рајкова бр. 15, допис бр. 22239/1 од 26. октобра 2021. године/

Услови и мере заштите

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

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 6/20, 35/21 и 129/21) предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. На предметној локацији нема евидентираних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан да, по чл. 110. Закона о културним

добрима, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

/Завод за заштиту споменика културе Града Београда, Београд, Калемегдан, Горњи град бр. 14, допис Р4091/21 од 22. октобра 2021. године/

Услови и мере заштите природе

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у оквиру утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, нити у простору евидентираних природних добара.

Обавезно је уређење зелених површина по пројекту озелењавања, уз поштовање следећих мера и смерница:

– Користити претежно аутохтоне врсте у смислу формирања стабилне еколошке основе система зеленила, док се као декоративне могу користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима. Не препоручује се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне (багрем, негундовац, кисело дрво и сл). Избегавати примену врста које су детерминисане као алергене (тополе и сл),

– применити начин садње који ће осигурати да не дође до денivelације терена (улице, тротоаре, паркинг подлоге итд) и укрштања кореновог система са трасама подземних инсталација,

– пожељно је предвидети кровно и вертикално озелењавање. Приликом планирања кровног и вертикалног озелењавања, потребно је применити све неопходне техничке, биотехничке и биолошке мере и решења који ће обезбедити стабилност објекта и постојаност зеленила,

– контактне зоне подручја са различитом наменом визуелно издвојити формирањем зелених коридора – линијских травњака, масива шибља, дрвореда (комбиновањем).

Обавезно је прибавити сагласност надлежних институција на евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре. Уколико се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералашко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћених лица.

/Завод за заштиту природе Србије, Београд, Др Ивана Рибара бр. 91, допис 03 бр. 020-73/4 од 2. новембра 2021. године/

Услови и мере заштите животне средине

За предметни план донето је Решење о приступању из ради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја између улица Нове кумодрашке, Дарвинове и Браће Јерковић, градска општина Вождовац под IX-03 бр. 350.14-30/2020 од 4. фебруара 2021. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда” број 20/21.

У планско решење уграђују се следеће мере:

1. Капацитет нове изградње утврђен је у складу са:

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

– могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обавезно је обезбедити на припадајућим

парцелама и / или подземним етажама објеката; број подземних етажа дефинисаће се након извршених геотехничких истраживања; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг / гаражно место за све планиране садржаје у оквиру своје парцеле;

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

3. Слободни простори између стамбених објеката планирају се као блоковске зелене површине са просторима за игру деце; објекти намењени становању планирају се тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаност у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања;

4. Приликом спровођења планских решења потребно је предвидети следеће мере заштите животне средине:

4.1. У циљу заштите вода и земљишта:

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

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

– избор материјала за изградњу / реконструкцију канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода (и прикључака) на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,

– прикупљање условно чистих вода (кишнице) са:

– кровних површина и фасада планираних објекта и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима и сл),

– слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде,

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

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

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

4.2. У циљу заштите ваздуха:

– централизовани начин загревања објеката, повезивањем на топловод или гасовод,

– коришћење расположивих видова обновљиве енергије,

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

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

– озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора,

– засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;

4.3. У циљу заштите од буке:

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

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

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

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

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

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

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

– систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,

– систем за контролу ваздуха у гаражи,

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

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

– редовно пражњење и одржавање сепаратора;

6. Приликом изградње нових и реконструкције постојећих трафостаница, исте пројектовати и изградити /

реконструисати у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

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

- определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,

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

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

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

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

8. Планирану МРС и гасоводну мрежу поставити / изградити у складу са важећим условима, техничким нормама и стандардима дефинисаним: Законом о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 145/14, 95/18 – др. закон и 40/21), Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС”, број 104/09), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15) и другим подзаконским актима којима је дефинисана ова област;

9. При пројектовању и изградњи планиране гасоводне мреже и МРС нарочито обезбедити:

- континуиран рад МРС у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата одговарајуће снаге и капацитета,

- коришћење агрегата за струју на гас; уколико исти није могуће набавити на тржишту, определити се за агрегат који као енергент користи биодизел, при чему је потребно обезбедити додатну заштиту у виду непропусне танкване, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента,

- минимална хоризонтална растојања од објеката у којима стално или повремено борави већи број људи, у складу са одредбама чл. 11. и 12. Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar,

- одговарајуће мере заштите у случају удеса и спречавања изливања гаса,

- онемогућити неовлашћени приступ објекту изградњом оградe одговарајуће висине, односно постављањем одговарајуће табле упозорења о опасностима;

10. Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да су испуњени услови утврђени у важећем ППР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX);

11. Извршити валоризацију постојеће вегетације; сачувати сва вредна стабла која приликом валоризације буду оцењена оценом 3 и више; обавезно је пресађивање постојећих стабала, која се, због изградње планираних садржаја, морају уклонити, а у складу са техничким могућностима;

12. Обезбедити процентуално учешће зелених и незастртих површина у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX), а све у циљу побољшања микроклиматских услова, смањења буке и загађености ваздуха и унапређења естетске слике простора;

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

14. Подизање, одржавање и заштиту нових зелених површина дефинисати у складу са правилима уређења и грађења јавних зелених површина утврђеним Планом генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19);

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

16. Приликом уклањања постојеће станице за снабдевање горивом, обавезно је прибављање мера и услова заштите животне средине;

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

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

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

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

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

18.2. Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима планираним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и сл) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија,

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

18.4. Води евиденцију о:

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

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

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

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

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

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

19. Обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се

одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката дефинисаних Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

/Секретаријат за заштиту животне средине, Решење V-04 број: 501.2-280/2021 од 23. фебруара 2022.године/

Услови и мере заштите од пожара и експлозија

Утврђују се следеће мере и услови заштите:

– планирано је снабдевање водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара;

– обавезно је прикључење на водоводну мрежу;

– удаљеност између зона различитих намена дефинисана је у регулационо-нивелационом решењу грађевинским и регулационим линијама;

– обезбедити приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;

– предвидети безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

– осигурати могућности евакуације и спасавања људи;

– ради преузимања мера за спречавање удеса и ограничавања утицаја на живот и здравље људи потребно поштовати одредбе Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18) и Правилника о врсти и количини опасних супстанци на основу којих се сачињава План заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 34/19) и Правилника о начину израде и садржају плана од удеса („Службени гласник РС”, број 41/19).

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

1) очува носивост конструкције током одређеног времена;

2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;

3) спречи ширење ватре на суседне објекте;

4) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

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

У свему се придржавати Услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија у планским документима, који су саставни део документације плана.

/Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Мије Ковачевића бр. 2–4, Београд, допис 09/7 број: 217-630/2021 од 18. октобра 2021. године, дана 28. октобра 2021. године (примљен 12. новембра 2021. године)/

Услови и мере одбране земље

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

/МО РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, допис бр. 16738/2 од 26. октобра 2021. године/

Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње нових објеката са подрумима, сходно Закону о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи 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).

Заштита од елементарних непогода

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

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

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

/Републички сеизмолошки завод – услови број: 02-62-1/2022 од 2. фебруара 2022. године/

Услови за несметано кретање и приступ

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

Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката, неопходно је набавити металне контејнере запремине 1100 l и димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, у потребном броју према нормативу 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно. Контејнери морају бити постављени ван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница формиране парцеле. Евакуација отпада организује се у складу са прописима и условима надлежног комуналног предузећа.

Према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда” бр. 71/19, 78/19 и 26/21), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница формираних парцела намењених изградњи планираних објеката, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима, са обезбеђеним директним и несметаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Контејнери могу бити смештени и у смеђарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смеђаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. До смеђаре у приземљу, мора се обезбедити прилаз радницима ЈКП „Градска чистоћа” у складу са поменутим прописима. Уколико се предвиди постављање судова за смеће у дворишном делу парцеле, иза објекта, или на подземној етажи (у гаражном простору) где неће бити омогућен приступ возилима за одвоз смећа, неопходно је, у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће контејнере, у доба њиховог доласка, изгурати на слободну површину испред објекта којем припадају, ради пражњења, и, по обављеном послу, вратити их на почетну позицију.

За успешно пражњење судова за смеће, до сваке њихове локације, мора се обезбедити саобраћајни прилаз прилагођен габаритним димензијама комуналних возила: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 m, а двосмерна 6,0 m.

Потребно је обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналних возила, у случају слепог завршетка, због забране њиховог кретања уназад.

У контејнере се одлаже само отпад састава као кућно смеће, док се, за складиштење осталог отпада, морају набавити специјални судови, који ће се празнити према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

Инвеститори изградње су у обавези да, у складу са законским прописима, од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове за изградњу сваког новог објекта појединачно. При техничком пријему, услови морају бити у потпуности испоштовани како би исти били обухваћени оперативним планом за одношење смећа.

/ЈКП „Градска чистоћа”, Београд, Мије Ковачевића бр. 4, допис бр. 14968/2 од 18. октобра 2021. године/

Енергетска ефикасност

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење геотермалне енергије и обновљивих извора енергије. При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

– у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине

фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;

- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- објекте изоловати применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

Инжењерско-геолошки услови

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

- ПА и ПВ са одговарајућим микрорејонима (ПА1, ПА2 и ПВ1):

Рејон ПА је издвојен у западном делу истражног простора, а микрорејони у јужном до источном делу локације.

Рејон ПА

Рејон ПА, генерално, обухвата део терена који припада пролувијалној заравни. Површински делови терена су изграђени од алувијално-пролувијалних седимената, дебљине од 1,5–6,2 m. Алувијално-пролувијални седименти су хетерогеног литолошког састава (условљено њиховом генезом) и представљени су глиновито-песковитим седиментима, муљевима и ретко шљунковима. Ниво подземне воде налази се при површини терена. Овај комплекс је, генерално, јаче деформабилан што је условљено како физичко-механичким карактеристикама заступљених литолошких чланова тако и њиховом слабом консолидованошћу. Са геотехничког аспекта овај рејон им ограничавајуће факторе и условности у смислу физичко-механичких својства заступљених литолошких чланова, као и водозасићености средине.

Имајући у виду геолошку грађу терена и стање подземних вода неопходно је обезбедити стабилност косина ископа и дренажање подземних вода.

С обзиром на високу стишљивост седимената овог комплекса, објекти мање спратности (до П+2) се могу директно, плитко фундирати, уз евентуалне, мање, интервентне мере у подтлу. Објекти веће спратности захтевају веће интервентне мере у подтлу или њихово фундирање на шиповима. Максималан број подземних етажа који се може градити без хидротехничке заштите у оквиру овог рејона је 1, с обзиром на висок ниво подземне воде. При планирању више укопаних етажа треба рачунати са применама трајних мера хидротехничке заштите.

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

При пројектовању саобраћајница у оквиру овог рејона треба применити извођење интервентних мера у подтлу у

циљу повећања носивости терена. Саобраћајнице треба комунално опремити у смислу прикупљања свих вода са саобраћајнице, како се оне, помешане са мастима и уљима из аутомобила, не би слободно упуштале у терен и мешале са плитком издани.

При пројектовању објеката водоводно-канализационе мреже треба водити рачуна о избору цевног материјала чиме треба спречити и најмању могућност губитка отпадних вода из канализације и њихово мешање са плитком издани. Из овог разлога треба размотрити и постављање канализационе мреже у технички ров.

Микрорејон ПА1

Микрорејон ПА1 је издвојен непосредно уз границу плана детаљне регулације или мањим делом залази и у сам простор обухваћен планом детаљне регулације, обухвата део пролувијалне заравни прекривене контролисаним насипом (зона Дарвинове улице). Контролисани насип представља глиновито-песковит насупи материјал изведен у склопу изградње саобраћајнице или у склопу нивелације и регулације терена око објеката високоградње и објеката водоводно-канализационе мреже.

С обзиром на распрострањење овог микрорејона (зона Дарвинове улице), планирања и пројектовања у оквиру овог микрорејона анализирају само саобраћајницу и пратеће инфраструктурне објекте.

У оквиру одржавања постојеће саобраћајнице или њене реконструкције постојећи насип се у потпуности може искористити као подлога за ослањање коловозне конструкције уз могућу потребу за локалном интервенцијом и поправком постојећег насипа (набијање, замена, допуна).

За случај потребе израде нове водоводно-канализационе мреже ископи за полагање цеви се морају штитити, а избором цевног материјала се мора у потпуности спречити могућност губљења воде из система, јер би то могло да изазове испирање материјала из насипа и деформације на саобраћајници.

Микрорејон ПА2

Микрорејон ПА2 је издвојен непосредно уз границу плана детаљне регулације у крајњем јужном делу плана у зони Дарвинове улице. Карактеристика овог рејона је неконтролисано депонован насип који је изграђен од разнородног материјала (песак, шљунак, отпадни материјал, грађевински шут). С обзиром на начин депонована и изразито хетероген састав овог насипа, насип је неповољан за директну грађевинску активност. Приликом градње на овом делу терена неопходно је у потпуности уклонити постојећи насип или извршити замену материјала испод објекта у дебљини потребној за прихватање напона од објекта. Уклањање насипа испод објекта се може извршити и планирањем изградње подземних етажа, при чему би најнижа етажа објекта морала бити фундирана у природном тлу. Планирањем изградње подземних етажа и остваривањем фундирања објекта у природно тло избегао би се неповољан утицај хетерогеног насипа. Објекти би се у овом случају фундирали у тло које је у широј околини овог микрорејона окарактерисано као тло слабије носивости. Услед дуготрајног присуства насипа у оквиру овог микрорејона извршена је делимична консолидација подтла испод насипа, па је природно тло у оквиру овог микрорејона повољнијих физичко-механичких карактеристика од околног тла које није покривено насипом, па би услови фундирања објеката високоградње у овој зони били повољнији.

За случај планирања саобраћајница у оквиру овог микрорејона, неопходно је извршити замену материјала испод

доње коте коловозне конструкције у дебљини од око 0,5 m. Замену материјала извршити шљунком или ломљеним каменом, које треба уграђивати у слојевима дебљине до 0,3 m уз стабилизацију збијањем. Сву воду са саобраћајнице треба контролисано прикупљати и одводити из зоне саобраћајнице.

За случај израде водоводно-канализационе мреже, ископи за полагање цеви се морају штитити, а избором цевног материјала се мора у потпуности спречити могућност губљења воде из система, јер би то могло да изазове испирање материјала из насипа и деформацију на околном терену и објектима.

Рејон ПБ

Рејон ПБ обухвата делове терена при дну падина, нагиба мањих од 10° прекривене делувијалним наносом дебљине веће од 2,0 метра. У састав овог наноса улазе песковито-прашинасте глине са мало ситне дробине, меке и средње стишљиве. На предметном терену је у оквиру овог рејона издвојен микрорејон ПБ1.

Микрорејон ПБ1

Микрорејон ПБ1 је издвојен на највећем делу простора захваћеног планом детаљне регулације (око 80% терена је издвојено у оквиру овог микрорејона). Овај микрорејон представља делове терена при дну падина код којих су делувијални седименти локално прекривени контролисаним насипом. Насип је констатован у зони стамбених и пословних објеката, саобраћајница и пратеће инфраструктуре. Терен изграђују седименти кварталне старости (делувијални и делувијално-пролувијални седименти) дебљине око 10 метара, испод којих су утврђени седименти терцијара представљени лапоровитим глинама. Подземна вода у оквиру овог микрорејона је утврђена у средишњим до нижим деловима слоја делувијално-пролувијалних седимената (на дубинама од 6–0,5 метара).

У оквиру овог микрорејона тло је повољно за изградњу објеката високоградње. Имајући у виду нивое подземних вода, у оквиру овог микрорејона је могуће изградити 1–2 нивоа укопаних етажа без посебних мера хидротехничке заштите. Објекти високоградње се могу директно, плитко, фундирати без потребе за посебним мерама у темељном контакту.

Грађевинске ископе дубине преко 2 m је неопходно штитити одговарајућом заштитом или их, уколико то услови на терену дозвољавају, изводити у одговарајућем нагибу. У грађевинске ископе, до дубине од 6 m не треба очекивати веће количине подземне воде (могуће мање количине процедних вода из залеђа, које је лако одстранити црпењем).

Доградња и надградња постојећих објеката је могућа уз претходну статичку и геостатичку анализу и проверу објекта и терена коју врше инжењери конструктивци и инжењери геотехничари.

При планирању и пројектовању саобраћајница треба избегавати веће трајне засеке, или их у супротном треба штитити. Геолошка подлога за ослањање саобраћајница је повољна, али је неопходно извести уклањање приповршинског хумифицираног дела терена. Локално, уколико саобраћајница дуж своје трасе прелази преко слоја насипа, неопходно је извршити адекватну припрему тог насипа или исти уклонити и извршити замену материјала. Замену материјала радити са истороним материјалом из подтла, сличног грануломтериског састава. Са саобраћајница треба вршити ефикасно прикупљање и контролисано одвођење атмосферских вода из зоне саобраћајница.

При планирању и пројектовању водоводно-канализационе мреже неопходно је предвидети одговарајућу заштиту ископа. Избегавати извођење дугих ископа паралелних изохипсама. Избором цевног материјала треба спречити и најмању могућност губитка вода из мреже, што би, с обзиром на геолошки састав и морфологију терена, могло да створи услове за формирање локалних клизишта.

Геотехнички елаборат, Геоград, Београд, фебруар 2022.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Површине осталих намена

Комерцијални садржаји

КЗ – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	– Комерцијални садржаји – трговина, администрација, услуге, пословање
КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНЕ	– Нису планиране компатибилне намене
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	– Грађевинска парцела ГП11 је дефинисана аналитичким елементима у графичком прилогу 4. Спровођење и поклапа се са зоном КЗ. – Даља парцелација није могућа
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	– Индекс заузетости („Из“) грађевинске парцеле је до 46%
ВИСИНА ОБЈЕКТА	– Максимална висина венца објекта је 13,0 m – Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етаже. Изражава се у метрима дужним. – Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повученог спрата. – Максимална висина помоћног објекта је 4 m.

УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је $S_p=54\%$ – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи $S_p=20\%$ грађевинске парцеле – Извршити озелењавање простора између регулационе и грађевинске линије формирањем вишеспратних засада комбинацијом високих и ниских биљних форми, где постоје просторне могућности за то.
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у графичком прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним границама парцеле. – Објекат, према положају на парцели мора бити слободностојећи. – Уколико је објекат постављен на грађевинску линију према бочним границама парцеле, на тој страни је могуће постављање фасаде без отвора или са отворима помоћних просторија (парапет отвора минимум 1,6 m висине). – Уколико је објекат постављен на минимум 1/3 висине ка бочној граници парцеле, на тој фасади је могуће постављање отвора главних просторија. – Грађевинска линија подземних делова не мора да се поклапа са надземном, а индекс заузетости подземних етажа може бити максимално 80% грађевинске парцеле. – Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насута земљом и партерно уређена. – Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 30 cm земљишног супстрата за травнате површине, односно са минимално 60 cm земљишног супстрата за жбунасте и 120 cm за дрвенасте саднице; уколико је земљишни супстрат веће дебљине од 120 cm, те површине улазе у обрачун незастрих површина. – Дозвољена је изградња већег броја објеката на парцели, уз услов да је минимално удаљење између два комерцијална објекта једнако $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а удаљење између комерцијалног и помоћног објекта је једнако минимум висини помоћног објекта. – Помоћни објекти могу да се граде искључиво у функцији техничке инфраструктуре. – Ови објекти не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле и морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење. – У случају уклањања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	– Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико: – им индекс заузетости није већи од дозвољеног, – ако су у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, – ако им висина није већа од дозвољене, – ако се налазе у оквиру дефинисаних регулационих и грађевинских линија, – се обезбеди довољан број паркинг-места за повећани капацитет изградње. – У супротном, интервенције на објектима нису дозвољене.
КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота приземља намењеног пословању је максимално 0.2 m виша од нулте коте. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле.
ОГРАЂИВАЊЕ	– Није дозвољено оградавање парцеле.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: – 1ПМ на 50 m² нето продајног простора трговинских садржаја – 1ПМ на 60 m² НПП административног или пословног простора – 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта – 1ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије – 1ПМ на 50 m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета – 1ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m². – На свакој парцели на којој се планирају објекти јавне и пословне намене, обезбедити паркинг места за инвалиде у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– За сваку интервенцију на постојећем или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС” бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21). – Ова зона налази се у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона ПВ1.

Површине за становање

С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	– Вишепородично становање (са подзонама С6.1, С6.2, С6.3)
КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНЕ	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку максимум 20% БРГП за сваку грађевинску парцелу.
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	– У подзони С6.1 обавезна је израда пројекта препарцелације; услови за формирање парцеле су минимална површина 500 m² и минимална ширина фронта 12 m, уз обавезан непосредни приступ са јавне саобраћајне површине; у случају приступа са више саобраћајница, довољно је задовољити услов о минималној ширини фронта ка једној од њих; минимални обухват пројекта препарцелације је цела катастарска парцела. – У подзони С6.2 планиране су грађевинске парцеле ГП8, ГП9 и ГП10 и није дозвољена даља парцелација. – У подзони С6.3 планирана је грађевинска парцела ГП12 и није дозвољена даља парцелација. – Приступ парцелама у подзонама С6.1 и С6.2 обезбедити са улица нижег ранга; није дозвољен директан приступ на Нову кумодрашку улицу. Приступ подзони С6.3 обезбедити из Дарвинове улице, што даље од кружне раскрснице.

БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– На парцели се може градити већи број објеката, уз услов да је удаљеност између њих минимум 2/3 висине вишег објекта, осим ако графички није другачије одређено на графичком прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење.
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	– Индекс заузетости („Из”) грађевинске парцеле је: – за подзону С6.1 до 50%; планирани су једнострано и двострано узидани објекти; – за подзону С6.2 до 29% за ГП8; 50% за ГП9; 45% за ГП10; планирани су слободностојећи и једнострано узидани објекти; – за подзону С6.3 до 69%; планирани су једнострано узидани објекти.
ВИСИНА ОБЈЕКТА	– Максимална висина венца објекта (Вв) је: – за подзону С6.1 до 12 m – за подзону С6.2 до 18 m – за подзону С6.3 до 18 m – Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте ограде повучене етажне. Изражава се у метрима дужним. – Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. – Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етажне је максимално 3.5 m од коте пода повученог спрата. – Максимална висина венца помоћних објеката је 4 m.
УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	– Проценат слободних и зелених површина (Сп) је: – за подзону С6.1 мин. 50% грађевинске парцеле, – за подзону С6.2 мин 71% за ГП8; 50% за ГП9; 55% за ГП10, – за подзону С6.3 до 31% грађевинске парцеле. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (Зп) (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи 20% грађевинске парцеле. – Извршити озелењавање простора између регулационе и грађевинске линије формирањем вишеспратних засада комбинацијом високих ниских биљних форми, где постоје просторне могућности за то.
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не мора да се поклапа са надземном грађевинском линијом. – Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насуто земљом и партерно уређена. – Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 30 cm земљишног супстрата за травнате површине, односно са минимално 60 cm земљишног супстрата за жбунасте и 120 cm за дрвенасте саднице; уколико је земљишни супстрат веће дебљине од 120 cm, те површине улазе у обрачун незастртих површина. – Индекс заузетости подземних етажних износи максимално 80% грађевинске парцеле. – У случају уклањања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	– Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, осим ако није другачије графички одређено (3. Регулационо-нивелационо решење). – Минимално растојање објекта са отворима главних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта. – Уколико су објекти узидани (само у подзони С6.1) ово растојање је 0 m. – На делу парцеле где је објекат једнострано узидан на суседну границу парцеле није дозвољено да се постављају отвори на фасади.
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	– Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом границом парцеле је минимално 1/2 висине објекта, осим ако није другачије графички одређено (3. Регулационо-нивелационо решење). – На овој фасади могу се планирати отвори главних просторија. – За угаоне парцеле примењује се растојања од бочних граница парцеле, осим ако није другачије графички дефинисано (3. Регулационо-нивелационо решење).
КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2.0 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.
ОГРАЂИВАЊЕ	– На регулационој линији дозвољена је само жива ограда висине до 90 cm. – Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. – Депанданс може бити ограђен у складу са правилима за ову врсту објеката.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се изводи као повучена етажа. – Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА	– Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико: – им индекс заузетости није већи од дозвољеног, – ако су у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, – ако им висина није већа од дозвољене, – ако се налазе у оквиру дефинисаних регулационих и грађевинских линија, – се обезбеди довољан број паркинг места за повећани капацитет изградње. – У супротном, интервенције на објектима нису дозвољене.
РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: – 1.1 ПМ по стану, – 1ПМ на 50 m² нето продајног простора трговинских садржаја, – 1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора, – 1ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта, – 1ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије. Применити нормативе у зависности од примењене намене. Доградња, реконструкција и било какво повећање капацитета објекта подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима. На свакој парцели на којој се планирају објекти јавне и пословне намене, стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбедити паркинг места за инвалиде у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– За сваку интервенцију на постојећем или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС” бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21). – Подзоне С6.1 и С6.2 налазе се највећим делом у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона ПВ1, са врло малим делом у рејону ПА. – Подзона С6.3 налази се у инжењерско-геолошком микрорејону ПА.
ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПОДЗОНЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ С6	
С6.1	– У овој подзони у Блоку 1 обавезна је изградња депанданса дечије установе Ј1.Д1 који се планира за максимално 80 деце према поглављу „Посебна правила за депандансе дечије установе у оквиру блокова становања и мешовитих градских центара”.

Мешовити градски центри

М5 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	– Мешовити градски центар (са подзонама М5.1, М5.2, М5.3, М5.4) – Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем на грађевинској парцели у односу: – Подзона М5.1 становање : пословање 0–90% : 10–100% – Подзоне М5.2, М5.3, М5.4 становање : пословање 0–80% : 20–100% У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји. У оквиру приземља и надземних етажа у делу комерцијалне намене дозвољено је планирање гаража.
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	– У подзони М5.1 планирана је грађевинска парцела ГП1 која се поклапа са подзоном. – У подзони М5.2 планирана је грађевинска парцела ГП2 која се поклапа са подзоном. – У подзони М5.3 планирана је обавезна израда јединственог пројекта препарцелације (услови за формирање парцеле: обавезан приступ на Нову 3 или Борислава Атанасковића, ширина фронта ширина фронта једнака ширини приступа на наведене саобраћајнице; минимална површина 2.400 m²). – У подзони М5.4 планиран је комплекс који чине две грађевинске парцеле ГП3.1 и ГП3.2. – Није дозвољена даља парцелација за парцеле формиране овим планом.
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	– Индекс заузетости („Из”) на грађевинској парцели је: – У подзони М5.1 је до 60%, М5.2 је до 39% и М5.3 до 45%. У подзони М5.4 до 66% на ГП3.1, док на ГП3.2 није планирана изградња.
ВИСИНА ОБЈЕКТА	– Максимална висина венца објекта је: – У подзонама М5.1 до 20 m – У подзони М5.2 до 18 m – У подзони М5.3 до 15 m, 19 m, 22,5 m, 26 m и 32 m, према графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење. – У подзони М5.4 до 25 m. – Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградe повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградe повучене етаже. Изражава се у метрима дужним. – Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. – Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5 m од коте пода повученог спрата. – Максимална висина венца помоћног објекта у функцији техничке инфраструктуре је 4 m.

УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	– Проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели Сп је: – У подзони М5.1 је мин. 40%, – М5.2 је мин. 61%, – М5.3 је мин. 55%, – М5.4 мин. 34%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи $Z_p=20\%$ грађевинске парцеле. – Извршити озелењавање простора између регулационе и грађевинске линије формирањем вишеспратних засада комбинацијом високих и ниских биљних форми, где постоје просторне могућности за то, односно где није пешачки или колски приступ објекту.
БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– На свакој грађевинској парцели је дозвољено градити један главни објекат, који се може градити фазно, као и градња више помоћних објеката, искључиво у функцији техничке инфраструктуре. – Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од осталих објеката једнако је висини помоћног објекта. – Ови објекти не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле и морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење.
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА	– У подзони М5.1 објекат је планиран као слободностојећи, с тим да се може поставити на границе парцеле како је то графички дефинисано (3. Регулационо-нивелационо решење), али се не узиђује, односно на контактним парцелама није планирана зона градње у том делу. – У подзонама М5.2, М5.3 и М5.4 планирани су једнострано узидани објекти, како је то графички дефинисано (3. Регулационо-нивелационо решење). – На делу парцеле где је објекат једнострано узидан на суседну границу парцеле није дозвољено да се постављају отвори на фасади. – Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама, осим на делу где је објекат узидан на бочну границу парцеле (у подзонама М5.2, М5.3 и М5.4). Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. – Положај објеката према регулационој линији одређен је графички на прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не мора да се поклапа са надземном грађевинском линијом. – Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насути земљом и партерно уређена. – Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 30 см земљишног супстрата за травнате површине, односно са минимално 60 см земљишног супстрата за жбунасте и 120 см за дрвенасте саднице; уколико је земљишни супстрат веће дебљине од 120 см, те површине улазе у обрачун незастртих површина. – Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 80% грађевинске парцеле. – У случају уклањања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – Обезбедити приступ за противпожарна возила како је то приказано (3. Регулационо-нивелационо решење).
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	– За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила (уколико графички није другачије дефинисано (3. Регулационо-нивелационо решење)). – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	– Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално (уколико графички није другачије дефинисано (3. Регулационо-нивелационо решење)). – Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта. – Уколико је дубина парцеле мања или једнака 25 m, 1/3 висине објекта. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
КОТА ПРИЗЕМЉА	– За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од нулте коте. – Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле
ОГРАЂИВАЊЕ	– Није дозвољено, осим на делу где буде смештен депанданс дечије установе.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски 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 изводи као повучена етажа. – Кров изнад повученог спрата се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	– Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико: – им индекс заузетости није већи од дозвољеног, – ако су у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, – ако им висина није већа од дозвољене, – ако се налазе у оквиру дефинисаних регулационих и грађевинских линија, – се обезбеди довољан број паркинг места за повећани капацитет изградње. – У супротном интервенције на објектима нису дозвољене. – Делови подзона М5.3 и М5.4 заузети су постојећом станицом за снабдевање горивом која се налази на земљишту које није у њеном власништву и планирана је за уклањање; на овом објекту ССГ није дозвољено предузимати никакве радове осим уклањања; у подзони М5.3 потребно је да се најпре уклони објекат станице, па ће бити могућа изградња, а у подзони М5.4 изградња је одмах могућа.

РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: – 1.1 ПМ по стану, – 1ПМ на 50 m² нето продајног простора трговинских садржаја, – 1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора, – 1ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта, – 1ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије. Применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра. Дограђа, реконструкција и било какво повећање капацитета објекта подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима. На свакој парцели на којој се планирају објекти јавне и пословне намене, стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбедити паркинг места за инвалиде у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– За сваку интервенцију на постојећем или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС” бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21). – Подзона М5.1 налази се делом у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона ПА2, и врло малим делом у рејону ПА. – Подзона М5.2 налази се делом у оквиру инжењерско-геолошких микрорејона ПА2, ПВ1 и делом у рејону ПА. – Подзона М5.3 налази се највећим делом у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона ПВ1, и врло малим делом у рејону ПА и микрорејону ПА1. – Подзона М5.4 налази се у оквиру инжењерско-геолошких микрорејона ПА2, ПА1 и ПВ1.
ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПОДЗОНЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ М5	
М5.1	– На делу изнад постојећег вода канализације ОБ110/180, до измештања / укидања није дозвољена изградња подземних делова објекта, а надземни се могу градити на висини изнад 4,5 m.
М5.2	– Забрањена је изградња објеката високоградње изнад тунелских деоница колектора и подземно у зони заштите тунелске деонице. – Изнад планираног колектора није дозвољена садња дрвећа, а дозвољена је садња шибља.
М5.3	– Обавезна је изградња депанданаса дечије установе Ј1.Д2 који се планира за максимално 80 деце према поглављу „Посебна правила за депандансе дечије установе у оквиру блокова становања и мешовитих градских центара”.

М4 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	– Мешовити градски центар – Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем на грађевинској парцели у односу становање : пословање 0– 90% : 10–100%. – У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји. – У оквиру приземља и надземних етажа у делу комерцијалне намене дозвољено је планирање гаража.
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	– У зони М4 планирана је грађевинска парцела ГП4 која се поклапа са зоном. – Није дозвољена даља парцелација.
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	– Индекс заузетости („Из”) на грађевинској парцели је до 69%.
ВИСИНА ОБЈЕКТА	– Максимална висина венца објекта је од 15 до 60 m, према графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење и Анализа и потврда критеријума изградње високог објекта, која је саставни део документације плана. – Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етаже. Изражава се у метрима дужим. – Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. – Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5 m од коте пода повученог спрата. – Максимална висина венца помоћног објекта у функцији техничке инфраструктуре је 4 m.
УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	– Проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. Сп=31%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи Зп=15% грађевинске парцеле. – Извршити озелењавање простора између регулационе и грађевинске линије формирањем вишеспратних засада комбинацијом високих и ниских биљних форми, где постоје просторне могућности за то, односно где није пешачки или колски приступ објекту.
БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– На свакој грађевинској парцели се може градити један главни објекат и више помоћних објеката у функцији техничке инфраструктуре. – Дозвољена је фазна изградња. – Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од осталих објеката једнако је висини помоћног објекта. – Ови објекти не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле и морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење.

ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА	– Планиран је једнострано узидани објект, како је то графички дефинисано (3. Регулационо-нивелационо решење). – Објект поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама, осим у делу који је једнострано узидан на бочну границу парцеле. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. – На делу парцеле где је објект једнострано узидан на суседну границу парцеле није дозвољено да се постављају отвори на фасади. – Положај објекта према регулационој линији одређен је графички на прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не мора да се поклапа са надземном грађевинском линијом. – Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насута земљом и партерно уређена. – Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 30 см земљишног супстрата за травнате површине, односно са минимално 60 см земљишног супстрата за жбунасте и 120 см за дрвенате саднице; уколико је земљишни супстрат веће дебљине од 120 см, те површине улазе у обрачун незастртих површина. – Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 85% грађевинске парцеле – У случају уклањања постојећих објекта и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – Обезбедити приступ за противпожарна возила како је то приказано (3. Регулационо-нивелационо решење).
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	– Графички је дефинисано у 3. Регулационо-нивелационо решењу.
КОТА ПРИЗЕМЉА	– Како је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле.
ОГРАЂИВАЊЕ	– Није дозвољено, осим на делу где буде смештен депанданс дечије установе.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Последња етажа се изводи као повучена етажа. – Кров изнад повученог спрата се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	– Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико: – им индекс заузетости није већи од дозвољеног, – ако су у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, – ако им висина није већа од дозвољене, – ако се налазе у оквиру дефинисаних регулационих и грађевинских линија, – се обезбеди довољан број паркинг места за повећани капацитет изградње. – У супротном, интервенције на објектима нису дозвољене. – Делови зоне М4 заузети су постојећом станицом за снабдевање горивом која се налази на земљишту које није у њеном власништву и планирана је за уклањање; на овом објекту ССГ није дозвољено предузимати никакве радове осим уклањања; објекти у зони М4 могу се градити у оквиру своје парцеле и зоне градње и пре уклањања ССГ.
РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: – 1.1 ПМ по стану, – 1ПМ на 50 m² нето продајног простора трговинских садржаја, – 1ПМ на 60m² НПП административног или пословног простора, – 1ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта, – 1ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије. – Применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра. – Доградња, реконструкција и било какво повећање капацитета објекта подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима. – На свакој парцели на којој се планирају објекти јавне и пословне намене, стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбедити паркинг места за инвалиде у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– За сваку интервенцију на постојећем или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС” бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21). – Зона М4 налази се највећим делом у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона ПВ1, и врло малим делом у микрорејону ПА1.
ПОСЕБНА ПРАВИЛА	– На парцели ГП 4 обавезна је изградња депанданаса дечије установе Ј1.Д3 који се планира за максимално 80 деце према поглављу „Посебна правила за депандансе дечије установе у оквиру блокова становања и мешовитих градских центара”.
СПРОВОЂЕЊЕ	– Обавезна је верификација идејног решења на Комисији за планове. Саставни део документације Плана је Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високог објекта, чија волуметрија није обавезујућа, јер ће архитектонско обликовање бити предмет верификације идејног решења, у складу са графичким прилогом (3. Регулационо-нивелационо решење) и проценом БРП (табела 5).

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ДЕПАНДАНСЕ ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ У ОКВИРУ БЛОКОВА СТАНОВАЊА И МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА

Правила за изградњу депанданса у оквиру блокова стамбене намене и мешовитих градских центара:

- оптимални капацитет депанданса износи 80 деце (4 васпитне групе);
- БРГП дела објекта износи минимум 6,5 m² по детету;
- максимална спратност је П+1;
- депанданс треба да има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на део објекта друге намене,
- у непосредном окружењу депанданса планира се слободна и озелењена површина за боравак деце на отвореном, тако да није одвојена од самог депанданса интерном саобраћајницом, минималне површине од 8,0 m² по детету; удео зелених површина у директном контакту са тлом је минимум 60% од ове површине; травнате површине су минимум 3,0 m² по детету и игралиште је минимум 3,0 m² по детету (у оквиру слободне и озелењене површине која је укупно 8,0 m² по детету); овај простор мора бити компактан и формиран као засебна целина на парцели на којој се налази и депанданс; игралишта морају бити пројектована и изведена у складу са Правилником о безбедности дечијих игралишта „Службени гласник РС”, број 41 од 11. јуна 2019. године; биљни материјал не сме да садржи токсичне делове, бодље, алергене врсте; резервисана зелена површина мора бити у мирном делу блока, ослоњена на планиране зелене површине у зони, удаљена од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не напуштају неконтролисано резервисане површине за боравак деце;
- на делу парцеле одређеном за потребе боравка деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном;
- терен мора да буде раван или благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода;
- комплекс мора бити ограђен у висини од 1,5 m транспарентном оградом, а улаз и излаз обезбеђени;
- архитектонско обликовање мора бити у складу са „Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе” („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19) од 11. фебруара 2019. године;
- у погледу техничких услова, прикључака и инсталација, депанданс мора да испуњава све услове прописане наведеним правилником;
- паркирање 1 ПМ / на 1 групу деце у оквиру парцеле остале намене (становање и мешовити градски центри).

Објекти социјалног стандарда

Становници предметног подручја услуге здравствене заштите оствариће у Дому здравља „Вождовац” – огранак Браће Јерковић у Мештровићевој улици.

Предшколско васпитање одвијаће се у планираним депандансима, а за преостали број деце у планираним дечијим установама у оквиру петоминутне пешачке изохроне – у близини улица Томлинска – један и Љубе Вучковића – други). Основно образовање одвијаће се у оближњој планираној основној школи у насељу Браће Јерковић 2.

4. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 1 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	12.077 m ²	18	27.156 m ²	41
ПОВ. ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ	-	-	4.075 m ²	6
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	-	-	2.813 m ²	4
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ	37.668 m ²	57	-	-
ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	2.562 m ²	4	15.319 m ²	23
МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	-	-	14.081 m ²	21
КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ	13.910 m ²	21	2.772 m ²	4
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	66.217 m ²	100	66.217 m ²	100

Табела 2 – процена постојеће и планиране БРГП

	Постојеће	Планирано
БРГП – површине за становање	4.381 m ²	36.064 m ²
БРГП – мешовити градски центри	-	67.076 m ²
БРГП – комерцијални садржаји	10.717 m ²	5.100 m ²
БРГП УКУПНО	15.098 m ²	108.240 m ²
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ СТАНОВНИКА	159	945-2.540

Табела 3 – процена планираног броја становника

	Становници	Деца предшколског узраста	Деца школског узраста
А. Укупан број становника минимум	945	100	95
Б. Укупан број становника максимум	2515	265	252
В. Укупан број становника ПГР	2227	234	223
Разлика Б-В	288	31	29

Табела 4 – попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу*		
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ – СВЕ КО ВОЖДОВАЦ	Површина***
САО1 (Бошка Токина)	Целе и делови: 5176/26, 5176/3, 6677/7, 6677/14, 6677/1, 6677/9	1.263 m ²
САО4 (Нова 4)	Целе / делови: 5176/3, 5176/26, 6677/7, 6676/2, 6676/5, 6675/1	448 m ²
САО2 (Борисава Атанасковића)	Целе / делови: 6677/1, 6677/10, 6677/6, 5176/2, 6673/2, 6673/16, 5176/29, 7242/1, 7242/2, 6677/15, 6677/20, 6677/8, 6677/12, 6677/16, 6677/18, 6677/13	1.813 m ²
САО3 (Нова 3)	Целе / делови: 7243, 7244/1, 7301/1, 7249/29	448 m ²
Д1 (Дарвинова)	Целе: 7239/2, 7237/5, 7237/6, 7237/4, 7249/29 делови: 7225/10, 5176/28, 7238/4, 7239/1, 7249/29, 7301/2, 7301/1, 7244/1, 7245/1	5.380 m ²
Б.Ј.1 (Браће Јерковић)	Целе: 5600/3 делови: 5600/1, 6678/1, 7301/3, 7244/1, 7245/1	2.499 m ²
ЗП1 – зелена површина	Целе: 7224/8 делови: 5176/28, 7225/10	1.465 m ²
ЗП2 – зелена површина	Целе: 5176/5, 5176/4, 7224/10 делови: 5176/26, 6677/1, 6677/10, 6677/6, 5176/2, 6673/2, 6673/16, 5176/29, 7241, 7242/1	1.348 m ²
И1 (ППШ – Преливни шахт)	Целе: 6673/17, 7224/9, 7240/1, 5176/30	2.511 m ²
МРС (Мерно-регулациона станица)	Делови: 7241, 7243, 7301/1, 7237/3, 7249/24	1.109 m ²
СА14 (Нова кумодрашка)	Целе: 7225/11, 7225/14, 7226/6, 7220/9 – преузета парцела**	4.053 m ²
СА16 (Нова кумодрашка)	Целе: 7225/8 – преузета парцела**	946 m ²
СА21 (Нова кумодрашка)	Целе: 7225/7 – преузета парцела**	272 m ²
СА12 део (Нова кумодрашка)	Целе: 7223/6, 6673/13, 6676/7, 6675/3, 6674/3 делови: 5176/25, 6370/8, 7224/5 – преузет део парцеле**	8.332 m ²
И (Препумпна станица)	Целе: 7225/9 – преузета парцела**	455 m ²
СА22 (Нова кумодрашка)	Целе: 7224/4, 7223/5, 6673/12 – преузет део парцеле**	389 m ²
СА23 део (Нова кумодрашка)	Целе: 6673/11, 6370/9, 6672/4, 6674/1 делови: 6370/9 – преузет део парцеле**	260 m ²
СА19 (Нова кумодрашка)	Целе: 7224/6, 6673/14, 6676/6, 6675/2, 6674/2 делови: 5176/26	1.123 m ²
ГП1	Целе: 7240/2 делови: 7239/1	1.410 m ²
ГП2	делови: 7237/3	1.141 m ²
ГП3.1	делови: 7249/24	952 m ²
ГП3.2	делови: 7249/24	232 m ²
ГП4	делови: 7244/1, 7245/1	5.345 m ²
ГП8	делови: 6674/1	3.282 m ²
ГП9	делови: 6675/1	1.887 m ²
ГП10	делови: 6676/5	1.192 m ²
ГП11	делови: 7259/1, 7301/3	2.772 m ²
ГП12	Целе: 7225/13	2.111 m ²

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

**Парцела преузета из ПДР за Нову кумодрашку улицу од Устаничке улице до Дарвинове улице, Градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда” број 12/19)

***Тачна површина грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле

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

*Парцела преузета из ПДР за Нову кумодрашку улицу од Устаничке улице до Дарвинове улице, Градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда” број 12/19)

***Тачна површина грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле

Табела 5 – процена БРГП*						
Зона/подзона	ГП	Блок	П (m ²)	Из	Вв	БРГП (m ²)
C6.1	-	1	2.180	50%	12 m	4.360
C6.1	-	2	2.918	50%	12 m	5.836
C6.1	-	3	1.670	50%	12 m	3.340
C6.2	ГП8	1	3.282	29%	18 m	5.710
C6.2	ГП9	1	1.887	50%	18 m	4.528
C6.2	ГП10	1	1.192	45%	18 m	3.220
C6.3	ГП12	5	2.191	69%	18 m	9.070
M5.1	ГП1	4	1.410	60%	20 m	5.500
M5.2	ГП2	4	1.141	39%	18 m	2.670
M5.3		3	4.999	45%	15–32 m	17.000
M5.4	ГП3.1, ГП3.2	4	952 + 232	66%	25 m	5.026
M4	ГП 4	3	5.345	69%	15–60 m	36.880
K3	ГП 11	6	2.772	46%	13m	5.100
УКУПНО:						108.240

*конечна квадратуда зависи од пројектне документације

* коначна квадратура зависи од пројектне документације

Табела 6 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене планираних ППР-ом и ПДР-ом

	ЗОНА	Компат.	Из	Ии	Вв	Спрат.	Сп	Зп**
ППР	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	80% : 20%	50% слоб.* 60% узид.* (70% центр)*	2,8*	12 m 18 m	П+2+Пк/Пс П+4+Пк/Пс	50% слоб. 40% узид. (30% центр)	10% 20% у. п. слоб. 15% у. п. узид.
ПДР	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	80% : 20%	29–69%	-	12–18 m	-	31-71%	20%
ППР	М4 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ	С.0-80%: К.20--100%	60%*	5,0*	32 m (44,2 m изуз)***	П+8+Пк/Пс (П+12+Пк/Пс.изуз)	40% (50% бл.12)	10% 15% у. п. 15% з. в.
ПДР	М4 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ	С.0-90%: К.10--100%	69%	-	15–60 m	-	31%	15%
ППР	М5 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ	С.0-80%: К.20--100%	60%*	2,5*	19 m	П+4+Пк/Пс	40%	15% 20% у. п. 25% з. в.
ПДР	М5 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ	С.0-80% – 0-90%: К.20--100% – 10-100%	39–66%	-	15–32 m	-	61-34%	20%
ППР	К3 – ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ	51%:49%	60%*	1,5*	13 m	П+2+Пк/Пс	40%	15% 20% у. п. 20% с. п. 20% з. в.
ПДР	К3 – ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ	0%	46%	-	13 m	-	54%	20%

* Ии и Из за угаоне парцеле могу бити увећани до 15%; скраћенице: слоб. – слободностојећи, узид. – узидани, центр. – централна зона

** ППРСЗП скраћенице: у. п. – унутрашњи прстен; с. п. – спољашњи прстен; з. в. – зелена веза

*** Изузетни урбанистички параметри дефинисани за зоне са истим правилима грађења, могу се применити само кроз израду плана детаљне регулације.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

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

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

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

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

- нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем,
- прерасподеле планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже, у складу са условима надлежних институција,

- фазна реализација инфраструктурних система у оквиру коридора планираних саобраћајница,

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

Током разраде планског саобраћајног решења кроз техничку документацију, уколико се пронађе прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, дозвољена је прерасподела садржаја попречних профила, као и инсталација, унутар планом дефинисане регулације саобраћајница. Фазна изградња је дозвољена у целом обухвату плана. У случају фазне изградње објеката, свака фаза представља независну функционалну целину.

Неометано и безбедно канализање Кумодрашког слива биће могуће тек након изградње Генералним пројектом планираних објеката (Нови кумодрашки колектор са узводним ретензијама „Р1” и „Р3”).

За изградњу мерно-регулационе станице и уклањање станице за снабдевање горивом – у поступку спровођења планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09)

и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу.

План се спроводи непосредно издавањем локацијских услова за:

- површине јавних намена
- непосредно спровођење – планиране грађевинске парцеле (CAO1, CAO2, CAO3, CAO4, ЗП1, ЗП2, ПШ, МРС, Д1, Б.Ј.1)
- непосредно спровођење – парцеле преузете из другог важећег планског документа (CA14, CA16, CA19, CA21, CA22, И)
- непосредно спровођење – део парцеле преузет из важећег планског документа (CA12, CA23)
- површине осталих намена
- непосредно спровођење (ГП1, ГП2, ГП3.1, ГП3.2, ГП8, ГП9, ГП10, ГП11 и ГП12)
- непосредно спровођење обавезном изградом пројекта препарцелације – подзона С6.1, М5.3
- непосредно спровођење – обавезна верификација идејног решења на Комисији за планове – зона М4 (ГП4)

У граници плана ће се у делу преклапања ставити ван снаге, односно мењати и допунити:

– ПДР за нови Кумодрашки колектор део III фазе (од ретензије „Кумодраж 1” до Нове кумодрашке улице), Градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда” број 75/19) – ставља се ван снаге у делу преклапања граница планова, остају на снази инфраструктурна решења колектора и грађевинска парцела преливног шахта „И1”;

– ПДР план детаљне регулације гасификације делова насеља Душановац, Браће Јерковић и Медаковић, Градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда” број 81/17) – ставља се ван снаге у делу преклапања граница планова;

– ПДР за Нову кумодрашку улицу од Устаничке улице до Дарвинове улице, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда” број 12/19) – преузимају се границе планираних грађевинских парцела CA14, CA16, CA19, CA21, CA22, И и делова CA12, CA23 и допуњују у делу инфраструктурних прикључака и елемената профила саобраћајница;

– ПДР дела подручја између улица: Мокролушке, Мишка Јовановића, Краљевачке и Заплањске, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 11/23) – ставља се ван снаге у делу преклапања граница планова.

Саставни део овог плана су и:

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница плана и постојеће стање	P=1: 1.000
2. Планирана намена површина	P=1: 1.000
3. Регулационо-нивелационо решење	P=1: 1.000
4. Спровођење	P=1: 1.000
5. Синхрон-план инсталација	P=1: 1.000
6. Инжењерско-геолошка карта терена	P=1: 1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Графичка документација
 - 1.1. Подлоге
 - 1.2. Извод из планског основа, упоредни приказ и стечене обавезе
 - 1.3. Геотехнички елаборат
2. Студијска документација
 - 2.1. Анализа саобраћаја
 - 2.2. Анализа мреже образовних установа
 - 2.3. Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високог објекта
 - 2.4. Анализа могућих начина реализације планског решења
3. Процедурална документација
 - 3.1. Одлука о изради плана детаљне регулације, решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину
 - 3.2. Елаборат за рани јавни увид, извештај о раном јавном увиду и ставови о примедбама
 - 3.3. Услови
 - 3.4. Извештај о извршеној стручној контроли
 - 3.5. Извештај о јавном увиду и извештај о учешћу органа, организација и јавности у јавном увиду
 - 3.6. Образложење секретаријата
4. Општа документација
5. Стратешка процена утицаја плана детаљне регулације на животну средину

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

Скупштина Града Београда
Број 350-9/25-С, 6. марта 2025. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације подручја између улица: Нове кумодрашке, Дарвинове и Браће Јерковић, градска општина Вождовац -----	1
План детаљне регулације подручја између улица: Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ”), градска општина Нови Београд – II фаза -----	25

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

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

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