

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖАБЉАЧКЕ И
БАЈДИНЕ, БЛОКОВИ Е1 – Е9, ЗА ДЕО БЛОКА 6, ЗОНА В1,
УЗ УЛИЦУ БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА , ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА**

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1
A)	ОПШТИ ДЕО	1
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА.....	1
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	1
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
4.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	2
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	2
1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ	2
1.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	2
2.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	3
2.1.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА.....	3
2.1.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	3
2.1.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	3
2.1.3.	ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	3
2.1.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ.....	5
2.1.5.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	6
2.1.6.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	7
2.1.7.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА	8
2.1.8.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	8
3.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	8
3.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	8
3.1.1.	МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	8
3.1.4.	ПАРКИРАЊЕ	9
3.1.2.	ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА.....	9
3.2.	ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ.....	9
3.2.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	9
3.2.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	9
3.2.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	10
3.2.4.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	10
3.2.5.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	10
3.2.6.	ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	10
3.7.	ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ.....	10
3.7.1.	ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (Ј1)	10
3.7.2.	ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (Ј2).....	11
3.7.6.	УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (Ј6).....	11
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	11
4.1.	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)	11
5.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	14
В)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	15
1.	ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ.....	15
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	15
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	15
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	16

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ године, на основу члана 35. став 7. 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 и 37/19) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Службени гласник РС", бр. 7/16 – одлука УС), донела је

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА
ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖАБЉАЧКЕ И БАЈДИНЕ, БЛОКОВИ Е1 – Е9, ЗА ДЕО
БЛОКА 6, ЗОНА В1, УЗ УЛИЦУ БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА,
ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА**

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Измена и допуна плана детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Измена и допуна плана детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 97/17) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 21. децембра 2017. године, а на иницијативу Инвеститора Слободанке Стевановић, Светосавска број 52, Сремска Каменица.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 23.04.2018.године до 09.05.2018.године и Комисија за планове Скупштине града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у План (који је такође саставни део документације Плана) на 343 седници, одржаној 22.05.2018.године.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница Плана обухвата део територије градске општине Звездара, дефинисане: планираном регулацијом Булевара Краља Александра, западном границом катастарске парцеле 5059/1 КО Звездара, планираном регулацијом Дрежничке улице и Пешачког пролаза 1.

Површина обухваћена Планом износи око **3.1ha**.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

(графички прилог бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом Плана“ Р 1: 1000)

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле: целе катастарске парцеле 5084, 5085/1, 5086/1 и 5087/1 КО Звездара, као и делови катастарских парцела 5083, 5059/1 и 5088/1 КО Звездара.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом Плана“ Р 1: 1000.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019.);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 32/19),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 97/17)

Плански основ за израду и доношење Плана представља *План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације или ПГР Београда),*

- Према Плану генералне регулације предметна локација се налази у површинама намењеним за површине осталих намена - мешовити градски центри у зони више спратности (М4),

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр.1 „Постојећа намена површина“ Р 1:1000)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине осталих намена су:

- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје,

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр.2 „Планирана намена површина“ Р 1: 1000)

Планиране површине осталих намена су:

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

- зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4)

Намена површина	Постојеће (ха) оријантационо	%	Укупно планирано (ха) оријантационо	%
Површине јавне намене				
саобраћајне површине	0		0	
Укупно јавне намене	0		0	
Површине осталих намена				
површине за становање	0.27	87	0	
Комерцијални садржаји	0.4	13	0	
мешовити градски центри	0		0.31	100
Укупно остале намене	0.31	100	0.31	100
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	0.31	100	0.31	100

Табела 1 - Табела биланса површина

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

2.1.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Дописом Завода за заштиту споменика културе града Београда Р1990/18 од 06.06.2018. године – са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11др. Закон и 99/11-др. закон), простор у оквиру границе предметног Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно-културно историјске целине, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру предходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. Такође на њему нема евидентираних археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109.Закон о културним добрима).

Инвеститор је дужан да по чл.110 истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување,публиковање и излагање добра, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

(услови Завода за заштиту споменика културе, допис број Р1990/18 од 06.06.2018. год.)

2.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Увидом у документацију Завода за заштиту природе Србије и Централни регистар заштићених природних добара Србије, у оквиру предметног плана не налазе се заштићена подручја нити евидентирана природна добра.

Планско решење је дефинисано избегавајући конфликт између потенцијала и тренутног начина коришћења простора. Постојеће квалитетне зелене површине и дрвореди су задржани планским решењем.

- Кроз реализацију и спровођење плана, потребно је испунити следеће услове:
- максимално очувати постојеће високо зеленило и врдније примерке дендрофлоре. Новим озелењавањем унапредити еколошку функционалност простора. Планирати минимум 10% под зеленилом у односу на изграђену површину.

Препоручује се употреба аутохтоних врста, а могуће је и користити егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине.

Обезбедити одвојено прикупљање и поступање са отпадним материјама, (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, биоразградиви отпад - баштенски и сл),у засебним судовима на одговарајућим бетонским површинама, посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима.

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

(Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 број: 020-1905 од 29.08.2018.)

2.1.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем IX-03бр.350.14-38/17 од 06.11.2017., а на основу Мишљења о потреби израде стратешке процене утицаја плана на животну средину, број 501.3-122/2017 - V -04, од 20.09.2017.године.

У току даљег спровођења и реализације планског документа потребно је реализовати мере заштите животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења Плана:

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:
 - прикључење објеката на канализациону инфраструктуру,
 - централизован начин загревања објеката;
 - контролисано прикупљање запрљаних вода са свих саобраћајних и манипулативних површина и њихово несметано одвођење у реципијент; правилним одабиром ивичњака спречити преливање воде са саобраћајних и манипулативних површина око земљиште, приликом њиховог одржавања или за време падавина,
 - обавезни третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију,
 - засену паркинга места садњом дрворедних садница високих лишћара;
- објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања;
- при пројектовању, односно изградњи објеката, а нарочито ако су делови објеката намењени становању, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:
 - правилно обликовање планираних објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих,
 - коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама,
 - правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекат, као и негативног утицаја ветра;
- извршити валоризацију постојеће вегетације уз задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана;
- обезбедити начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у границама предметног плана, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 („Службени лист града Београда”, 28/11); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада - папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др;
 - приликом изградње трафостанице одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице не прелазе референтне граничне вредности излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2kV/m, а вредност густине магнетског флукса (В) не прелази 40 μ T.
 - Определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе. За уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице;

капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору.

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

(услови Секретаријата за заштиту животне средине допис V-04 број 501.2-116/2018- од 28.09.2018. год)

2.1.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Сеизмолошке карактеристике терена

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

Табела 2: Сеизмички параметри

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,00-0,04	0,04-0,06	0,06-0,08
I_{max} (EMS-98)	V-VI	VII	VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реојнизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 39/64).

Урбанистичке мере заштите од пожара

За све планиране објекте инфраструктурних објеката и комплекса, стамбених и пословних објеката, и изградњу саобраћајница придржавати се услова у погледу мера заштите од пожара садржаних у:

- Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и бр. 20/15).
- Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, бр.30/91).
- Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, бр.8/95).
- Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр.11/96).
- Правилнику о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, бр.45/85).
- Техничким препорукама СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19.
- Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (“Службени гласник РС”, бр. 58/12).

- Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ", бр. 31/05).
- Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС", бр. 46/2013).
- Правилнику о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ", бр.87/93), Правилнику о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ", бр.37/95).
- Одлуци о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда" бр.14/77), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ", бр.10/90), Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92) и Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ", бр.20/92). У складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89) мора се прибавити Одобрење за трасу гасовода и место МРС-а од стране Управе за заштиту и спасавање.
- Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС", бр.86/2015).
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.
- Правилнику о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ", бр.21/90).

Уколико се планира изградња дистрибутивне гасоводне мреже, у поступку израде Идејног решења за такве објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС", бр.35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС", бр.54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС", бр.111/09 и 20/15").

За предметни план прибављени су услови бр. 217-295/2018, од 25.05.2018.године од МУП-Управе за ванредне ситуације у Београду.

- Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране добијен је допис под бројем 2003-2, од 13.06.2018. године, са обавештењем да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

2.1.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

(графички прилог бр.9 „Инжењерскогеолошка карта терена" Р 1:1000)

За потребе израде Плана детаљне регулације Булевара Краља Александра за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, (Службени лист града Београда бр. 19/11) израђена је Геолошко геотехничка документација, од стране ДП Косовопроект-геотехника.

Геоморфолошке карактеристике терена

Основни морфолошки облици на простору Плана су настали радом маринске ерозије, преко којих су навејани еолски седименти, а модификовани су деловањем процеса површинског распадања и падинских процеса. Садашњи изглед површине терена је последица техногеног фактора, с обзиром да је простор урбанизован.

Терен у границама Плана се налази на апсолутним котама у распону 213-216мнв.

Простор Плана изграђују седименти квартарне и терцијарне старости, а локално седименти савремене старости.

Рејон II

Рејон II је дефинисан као стабилан терен. У оквиру рејона извршена је подела на два подрејона IIа и IIб.

Подрејон II а

Терен у оквиру овог подрејона изграђују седименти делувијума лесног (dl) дебљине до 7.5m испод којих је утврђен слој делувијалне глине (dlg). Дебљина квартарних седимената износи преко 10m. Геолошку основу терена изграђују лапоровите глине и лапори (IGL).

Подземна вода је утврђена у нижим деловима делувијума лесног (dl) или у слоју делувијалне глине (dlg) на дубини од око 6.5 m.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно фундирати, при чему је могуће планирање изградње до две подземне етаже без посебних мера хидротехничке заштите.

Конкретне геотехничке услове за све објекте треба дефинисати на основу допунских истраживања у габариту објеката и одговарајућих геотехничких елабората.

Подрејон II б

Терен у оквиру овог подрејона изграђују седименти делувијума лесног (dl) дебљине до 5.0m испод којих је утврђен слој делувијалне глине (dlg). Локално, у оквиру овог подрејона су утврђене знатније дебљине насипа изведене у склопу урбанизације теена. Дебљина квартарних седимената износи преко 5 - 10m. Геолошку основу терена изграђују лапоровите глине и лапори (IGL).

Подземна вода је утврђена у нижим деловима делувијума лесног (dl) или у слоју делувијалне глине (dlg) на дубини од око 2.8 m и дубље. Сезонски је могућа појава подземних вода до дубине од око 2.5m, а локално у зонама веће дебљине насипа и плиће.

Грађевински ископи се могу изводити до дубине 2.0m без посебне заштите, а дубље ископе треба штитити.

Конкретне геотехничке услове за све објекте треба дефинисати на основу допунских истраживања у габариту објеката и одговарајућих геотехничких елабората.

2.1.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019.) уважава значај енергетске ефикасности објеката (члан 4). Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања.

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

- побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;
- изградњу нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем расхладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом израдом и обрадом спољних прозора и врата;
- планирање енергетски ефикасне инфраструктуре и технологије - користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;

- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- обезбеђење високог степена природне вентилације и остварење што бољег квалитета ваздуха и уједначености унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- заштита објекта од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;
- примена адекватне вегетације и зеленила у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања;
- коришћење природних материјала и материјала нешкодљивих по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;
- увођење система даљинског управљања на свим грејним и гасним подручјима;
- омогућавање свим потрошачима да преко ЈКП „Београдске електране“ и ЈП „Србијагас“ уграде мераче топлоте и природног гаса и да плаћају према утрошеној потрошњи ових комуналних производа;

Све ове мере приликом израде техничке документације, извођења и техничког пријема објекта радити у складу са Правилником о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“ бр. 61/2011).

2.1.7. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

У току разраде и спровођења Плана, применити одредбе 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“, бр. 22/15).

2.1.8. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За одлагање комуналног отпада, неопходно је набавити судове-контејнере запремине 1000 литара и габаритних димензија 1.37x1.20x1.45m, у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине сваког објекта појединачно.

Инвеститори су дужни да контејнере поставе изван саобраћајних површина, на избетонирани плато, у оквиру границе формиране грађевинске парцеле.

Локације контејнера треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему сваког објекта, неопходно је присуство предстаника ЈКП Градска чистоћа који ће утврдити да је све изведено у складу са издатим условима.

(Услови: ЈКП Градска чистоћа, бр.8462 од 28.05. 2018. године)

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ Р 1:1000)

3.1.1. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

Подручје обухваћено Планом не обухвата јавне саобраћајне површине, а ослања се на Булевар Краља Александра и на Улицу Дрежничку.

Саобраћајна мрежа ободних саобраћајница је дефинисана Планом детаљне регулације Булевара Краља Александра за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, (Службени лист града Београда бр. 19/11).

Колски приступ грађевинским парцелама је планиран са саобраћајнице Дрежничке.

услови Секретаријата за саобраћај - Сектор за планску документацију, IV-08 бр. 344.4-29/2018 од 04.06.2018.год.;

услови Секретаријата за јавни превоз XXXIV -03 бр. 346.7 – 62/2018 од 08.08.2018.год.;

услови ЈП „Путеви Београда“ бр. 350-5054/18 од 13.07.2018.год./

3.1.4. ПАРКИРАЊЕ

Унутар границе Плана нема јавних саобраћајних површина, и не планирају се паркинг места.

3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Подручје плана ослања се на Булевар Краља Александра, у коме се налазе аутобуска и трамвајска стајалишта како је дефинисано Планом детаљне регулације Булевара Краља Александра за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, (Службени лист града Београда бр. 19/11).

3.2. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

(графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:1000)

3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр.5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)

Водоводна мрежа је дефинисана Планом детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 19/11) који важи у ободним саобраћајницама подручја Плана.

Подручје предметног плана налази се у III (трећој) висинској зони београдског водоводног система.

У ободним улицама постоји цевовод Ф400 на непарној страни и Ф100 на парној страни Булевара краља Александра.

Према Плану детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара, планирани су следећи цевоводи:

- у Дрежничкој улици цевовод Ф150mm, дужине L=220m – леви крак и десни крак Ф150mm, дужине L=340m;

- у Булевару краља Александра - непарна страна цевовод Ф150mm, као и измештање цевовода Ф400mm на непарну страну.

(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој водовода, бр. бр. 473161 14-1/1333, М/1076 од 13.07.2018. године)

3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)

Канализациона мрежа је дефинисана Планом детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 19/11) који важи у ободним саобраћајницама подручја Плана.

Према Генералном пројекту београдског канализационог система подручје у границама предметног плана припада Централном канализационом систему и сливу Мокролушког потока и колектора.

Улице обухваћене праметним планом су неканалисане, док у контактаној саобраћајници-Булевар краља Александра, постоји фекални канал Ф 250-400-500 mm, који се низводно укључује у колектор општег система 60/110cm у Устаничкој улици. Употребљене воде се преко колектора у Устаничкој и улици Владимира Томановића, евакуишу до старог Мокролушког колектора општег система 240/155-400/240 cm. Кишна канализација није изграђена због недостатка низводних рецепијената.

Према плану канализација у улицама које окружују део блока 6 планирана је по општем систему. У улицама Дрежничка и пешачки пролаз, планирани су канали општег система мин. Ф150mm са везом на постојећи канал Ф 250-400-500 mm у Булевару краља Александра који се задржава у функцији и који је дефинисан као општи канал.

(Услови: ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој канализације, бр. 51025/1 14-1/1444 од 30.07.2018.године)

3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр.6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)
Електроенергетска мрежа је дефинисана Планом детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 19/11) који важи у ободним саобраћајницама подручја Плана.

За предметни блок је планирана изградња једне трафостанице ТС 10/0,4кV, капацитета 1000 Ква, на грађевинској парцели која ће се формирати од делова кп број 5084 и 5086/1 КО Звездара.. За напајање планиране трафостанице изградити 10 кV кабловски вод од ТС 35/10кV "Смедеревски пут", у Булевару краља Александра или Дрежничкој улици до планиране ТС.

(Услови: ПД „Електродистрибуција Београд“ д.о.о., бр. 195203/2-2018 од 12.09.2018.године)

3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр.6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)
Телекомуникациона мрежа је дефинисана Планом детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 19/11) који важи у ободним саобраћајницама подручја Плана.

(Услови: Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., бр.276504/1-2018 од 13.07.2018.године)

3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр.7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти“ Р 1:1000)

Топловодна мрежа је дефинисана Планом детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 19/11) који важи у ободним саобраћајницама подручја Плана.

Предметна локација припада припада грејном подручју ТО"Коњарник", и на њој тренутно нема изграђене топоводне инфраструктуре.

Прикључење планираних објеката ће се вршити на топоводе који ће бити изграђени у Булевару краља Александра Ф 273,0/400 и Дрежничкој Ф139.7/225.

(Услови: ЈКП „Београдске електране“, бр.VII-6850/3 од 18.07.2018.године)

3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр.7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти“ Р 1:1000)

У границама предметног Плана не постоји нити је планирана гасоводна мрежа.

(Услови: ЈП "Србијагас", Сектор за развој, бр.07-07 /15465 од 04.07.2018. године)

3.7. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

(графички прилог бр.2 „Планирана намена површина“ Р 1: 1000)

3.7.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (Ј1)

Изградња предшколске установе дефинисана је Планом детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 19/11) који важи у ободним саобраћајницама подручја Плана.

Предметним планом се предвиђа изградња дечије установе капацитета 200 деце у оквиру стамбеног насеља у блоку 5, зона Б2, на грађевинској парцели 11, која се налази изван границе овог Плана. Како се овом Изменом наведеног Плана не планира повећање броја становника потребе за предшколским установа се сматрају задовољеним.

(Услови: Секретаријата за образовање и дечју заштиту, VII-03 бр.35-50/2018 од 13.08.2018. године, и VII-03 бр.35-50/2018 од 22.05.2019.год.)

(Услови: Завода за унапређивање образовања и васпитања, бр.1292/2018 од 18.07.2018. године)

3.7.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (Ј2)

У односу на планирани број становника на територији Плана, очекује се око 44 деце школског узраста. Према *Плану детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара* („Службени лист града Београда“, бр. 19/11), у блоку 5, у непосредној близини предметне локације планирана је основна школа за 630 ученика.

(Услови: Секретаријата за образовање и дечју заштиту, VII-03 бр.35-50/2018 од 13.08.2018. године)

(Услови: Завода за унапређивање образовања и васпитања, бр.1292/2018 од 18.07.2018. године)

3.7.6. УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (Ј6)

У граници Плана, као нити у граници *Плана детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара* („Службени лист града Београда“, бр. 19/11), није планирана установе примарне здравствене заштите.

Најближи објекти здравствене заштите у којима становници предметног подручја могу остваривати здравствену заштиту су:

- централни објекат Дома здравља Звездара у улици Олге Јовановић бр.11;
- здравствена амбуланта Старо Миријево у улици Витеза Карађорђевог звезде бр.22;
- здравствена амбуланта Коњарник, Устаничка 194.

(Услови Секретаријата за здравство:II-01 бр.50-416/18 од 27.06.2018.године)

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(графички прилог бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање" Р 1: 1000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000)

4.1. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	ЗОНА М4
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• мешовити градски центри• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем.• на појединачним парцелама, у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји, минимално 20% од укупне БРГП на парцели
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">• нису дозвољене компатибилне намене
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">• на свакој грађевинској парцели може се градити један објекат.• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">• нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну површину 400m²; и минималну ширину фронта 16 метара према бар једној јавној саобраћајној површини;• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини;
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">• максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">• Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етаже.• висина венца објекта према Булевару краља Александра је до

	<p>28.5 m, а максимална висина венца повучене етажне је до 31.0 m у односу на нулту коту;</p> <ul style="list-style-type: none"> • висина венца објекта према Дрежничкој улици је до 25.5 m, а максимална висина венца повучене етажне је до 28.0 m у односу на нулту коту; • у циљу складног повезивања са висином венца суседне зоне Г1, обавезна је изградња повучене етажне према зони Г1, а такође је и обавезна изградња повученог спрата према Пешачком пролазу.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. • обавезно је постављање објекта на грађевинску линију према Булевару Краља Александра, док су остале грађевинске линије дате као границе грађења. • објекат према положају на парцели је двострано узидан, осим првог и последњег објекта у низу, који су једнострано узидани. Растојање грађевинске линије од регулационе приказано је на графичком прилогу број 3. <i>„Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима" Р 1:1000;</i> • партерна етажна уз Булевар се повлачи на грађевинску линију која је удаљена 3.0 m од грађевинске линије горњих спратова и на тај начин се формира пешачка колонада. • грађевинска линија подземних делова објекта може се поклапати са границама парцеле. Рампа за приступ подземним деловима објекта, гаражама, може почети од регулационе линије. • Није дозвољена изградња еркера.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. • минимално растојање делова објекта од бочне границе парцеле са отворима стамбених просторија је 1/3 висине објекта, • минимално растојање делова објекта од бочне границе парцеле са отворима помоћних просторија је 1/5 висине објекта;
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • нема задње границе парцеле, парцеле се налазе између две јавне саобраћајне површине
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима на граници према суседима није дозвољено отварање прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и прсликати га у пуној ширини. • Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80m. • Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. • Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. • Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља комерцијалним садржајима којима се приступа са колонаде према Булевару Краља Александра је 0,2 m виша од коте тротоара колонаде. • кота приземља стамбене или нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је објекат постављен у оквиру зоне грађења; • постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се

	<p>дограђивати, већ је дозвољена само санација и текуће одржавање, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</p> <ul style="list-style-type: none"> • реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%; • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима: • 1.1 ПМ по стану • 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја • 1ПМ на 60m² НГП 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 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета • 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m². • максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> • објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом, • 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 може извести као повучена према свим јавним саобраћајним површинама; • у циљу складног повезивања са висином венца суседне зоне Г1, обавезна је изградња повучене етаже према зони Г1, као и према Пешачкој улици • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кота венца саме повучене етаже је максимално 3.50m изнад коте пода повучене етаже. • Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. • грађевинске парцеле према суседу, изван габарита објекта, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m, 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
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Остварени капацитети	Постојеће оријентационо	Планирано (пост.+ново) оријентационо
Укупна површина плана	0.31ha	0.31ha
Нето површина блокова*	0.31 ha	0.31ha
Површине јавне намене		
Укупно површине јавне намене	/	/
Површине осталих намена		
БРГП становања	1594 m ²	13525 m ²
БРГП комерцијалних садржаја	445 m ²	1503 m ²
Укупно површине осталих намена	2039 m ²	15028 m ²
УКУПНА БРГП	2039 m ²	15028 m ²
број станова	20	150
број становника	58	436
број запослених	6	20

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

Ознака целине /блока	Ознака зоне	Површина зоне (m ²)	БРГП становања (m ²)	БРГП комерцијалних садржаја (m ²)	БРГП укупно (m ²)
1	M4	3144 m ²	13525		
	становање пословање			1503	

Табела 3- Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

Ознака зоне	План детаљне регулације			План генералне регулације		
	макс. индекс заузет. (З)	Макс. висина венца/слемена	Минимални % слоб. и зел. повр. (мин. % незастртх зел. површина)	Максимални индекс заузетости (З)	Макс. висина венца/слемена	Минимални % слободних и зелених повр. (мин. % незастртх зел. површина)
M4	60%	26/29,5 m	40 (10)	60%	32/37 m	40 (10)

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

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:...))

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације и препарцелације и урбанистичког пројекта и основ за формирање грађевинских парцела јавних намена у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019.);

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", бр. 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 објекта, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

(подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације Плана)

Ступањем на снагу овог Плана ставља се ван снаге, у границама овог плана, План детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда", бр. 19/11).

Саставни део овог Плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:500
3.	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1:500
4.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1:500
5.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
6.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
6.1.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
6.2.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
7.	ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
8.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1:500
9.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:500
9.1	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ ПРЕСЕЦИ ТЕРЕНА	Р 1:500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана
4. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
5. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
6. Извод из Плана генералне регулације
7. Извештај о раном јавном увиду
8. Образложење примедби са раног јавног увида
9. Елаборат раног јавног увида
10. Подаци о постојећој планској документацији

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- | | | |
|-----|---|---------|
| 1д. | Катастарско-топографски план са границом Плана | Р 1:500 |
| 3д. | Катастар водова и подземних инсталација са границом Плана | Р 1:500 |

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда“.

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: