

## САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1
A)	ОПШТИ ДЕО.....	1
	1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
	2. ОБУХВАТ ПЛАНА.....	3
	2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА.....	3
	2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	3
	3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	3
	4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	4
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	5
	1. ПОЈМОВНИК.....	5
	2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ.....	6
	2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	6
	2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ.....	6
	3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	7
	3.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	7
	3.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....	7
	3.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....	7
	3.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ.....	8
	3.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	8
	3.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА.....	10
	И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ.....	10
	3.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	12
	3.4. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ.....	12
	4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА.....	13
	4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	13
	4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА.....	14
	4.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА.....	14
	4.1.3. ПАРКИРАЊЕ.....	15
	4.1.4. ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈА.....	15
	4.1.5. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА.....	15
	4.1.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА.....	15
	4.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ.....	16
	4.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	16
	4.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	17
	4.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	18
	4.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	19
	4.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
	4.3. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ.....	21
	4.3.1. ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ.....	21
	4.3.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ.....	21
	4.3.3. ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА.....	21
	4.3.4. УСТАНОВЕ ДРЖАВНЕ, ГРАДСКЕ И ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ.....	21
	5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	24
	5.1. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО - ЗОНА „С1“.....	24
	6. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....	29
В)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	29
	1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ.....	30
	2. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ (ПРЕ)ПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	31
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	31
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	31



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 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА ВРАЧАРСКОГ ПЛАТОА ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОРЕ  
СТАНКОВИЋА, КАТАНИЋЕВЕ, МАКЕНЗИЈЕВЕ И БОРИСЛАВА ПЕКИЋА**

**- ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР -**

**- НАЦРТ ПЛАНА -**

**I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**A) ОПШТИ ДЕО**

**1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

Повод за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације дела Врачарског платоа за део блока између улица Боре Станковића, Катанићеве, Макензијеве и Борислава Пекића, градска општина Врачар (у даљем тексту: План) представља иницијатива Министарства правде Републике Србије, (Инвеститора израде Плана), упућена Урбанистичком заводу Београда под бр.361-00-002/2012-12 од 07.08.2014. године, да се на локацији бившег Војно-техничког института у улици Катанићева број 15, измени важећи План детаљне регулације тако да се намена предметног комплекса и саобраћајно решење улице Борислава Пекића планирају у складу са Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда“, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), (у даљем тексту: Генерални план Београда 2021).

Министарство одбране Републике Србије уступило је коришћење објекта у улици Катанићевој бр. 15 Министарству правде Републике Србије за смештај правосудних органа (судова и тужилаштва). Ради привођења комплекса намени Министарство правде РС започело је реконструкцију и адаптацију објекта у постојећем габариту и волумену.

Важећим Планом детаљне регулације дела врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића – општина Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 1/06), (у даљем тексту: План детаљне регулације дела врачарског платоа), планирана је комерцијална намена за предметни комплекс, а веза улице Борислава Пекића планирана је кроз комплекс и пасаж објекта бившег ВТИ. Узимајући у обзир да се планираном регулацијом улице Борислава Пекића нарушава функционалност и безбедност комплекса и да је објекат намењени државној администрацији, Министарство правде РС иницирало је измену предметног Плана.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 25.02.2015.године, донела је Одлуку о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације дела Врачарског платоа за део блока између улица Боре Станковића, Катанићеве, Макензијеве и Борислава Пекића, градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 11/15), која је саставни део документације Плана.

**У елаборату за рани јавни увид** предложено је да се измени План детаљне регулације дела врачарског платоа тако што ће се на локацији бившег ВТИ планирати јавне службе, јавни објекти и комплекси, односно објекат Министарства правде РС као специјализовани

центар државних органа за смештај правосудних органа који ће се реконструисати у оквиру постојећег габарита и волумена, а саобраћајно решење улице Борислава Пекића прилагодити тако да нова деоница улице обилази комплекс Министарства правде и да се у складу са Планом генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда“ бр. 19/11) на катастарској парцели 1552 и деловима КП 1543/1, 1548, 1549, 1550, 1551, КО Врачар планира јавна гаража ЈГ 200 у циљу решавања дефицита паркирања у тој зони. Такође је предложено да се кроз даљу планску разраду детаљно сагледају сви аспекти повољности и оправданости реализације планиране јавне гараже ЈГ 200 у унутрашњости преизграђеног стамбеног блока, узимајући у обзир једносмерни режим саобраћаја улице Борислава Пекића и измену саобраћајног решења везе улица Борислава Пекића и Боре Станковића због посебног режима функционисања комплекса правосудних органа. *(Елаборат за рани јавни увид саставни је део документације Плана)*

У току излагања Измена и допуна Плана детаљне регулације на рани јавни увид достављене су примедбе и сугестије заинтересованих институција и грађана. Министарство правде РС сагласило се са предлогом решења. Становници улице Борислава Пекића предложили су да се преиспита намена КП 1548, 1549, 1550, 1551 и 1552, све К.О. Врачар, планиране за локацију јавне гараже, како би се на наведеним КП планирала намена становање са пословањем, са параметрима који су дати садржајима исте намене у окружењу. Општина Врачар сматра да је потребно приступити изради саобраћајне анализе за предметно подручје. *(Извештај о раном јавном увиду саставни је део документације Плана)*

Полазећи од чињеница да је јавна гаража на површинама остале намене, комерцијална намена, да је измењено саобраћајно решење и да је Генералним планом Београда 2021. за то подручје планирана намена становање и стамбено ткиво, компактни блок, у Урбанистичком заводу Београда урађена је саобраћајна анализа и анализа потреба за паркирањем у зони планиране гараже на основу које је предложено да се на предметним парцелама надземне етажне планирају у складу са Генералним планом Београда 2021. за намену становање и стамбено ткиво, по типологији компактни блок, да се умањи генерисање саобраћаја у стамбену улицу Борислава Пекића на начин да се и даље на локацији планирају подземне гараже са најмање две етажне и да се определи за возила становника, односно да се промени начин коришћења гараже тако да се не користи за краткотрајно јавно паркирање. Тиме би се у великој мери смањио саобраћај у улици Борислава Пекића, а ослободио би се део паркинг места у зонском режиму који важи у овом делу града, што би отворило додатне могућности за паркирање возила оних који имају намеру краткотрајног задржавања у зони. *(Прелиминарни ставови обрађивача саставни су део документације Плана)*

Чланови Комисије за планове Скупштине града Београда једногласно су закључили да се верификује предложено одступање од Плана генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда“ бр. 19/11) и прихвати предлог обрађивача плана да се предметна локација јавне гараже, у фази израде Нацрта плана, разради у складу са наменама планираним Генералним планом Београда 2021. *(Записник са 72 седнице Комисије за планове Скупштине града Београда саставни је део документације Плана)*

Циљ израде Измена и допуна Плана детаљне регулације дела врачарског платоа је измена планиране комерцијалне намене комплекса бившег ВТИ, сада Министарства правде РС, у намену јавне службе, јавни објекти и комплекси у складу са Генералним планом Београда 2021., измена планираног саобраћајног решења спајања улице Борислава Пекића са улицом Боре Станковића, дефинисање потенцијала локације на катастарској парцели 1552 и деловима КП 1543/1, 1548, 1549, 1550, 1551, КО Врачар, за изградњу стамбених објеката у типологији компактног блока и капацитета подземних гаража, дефинисање јавног интереса и стварање планских услова за унапређење коришћења постојећих садржаја у складу са планским основом ширег подручја.

## **2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

### **2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА**

*(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима)*

**Граница Плана обухвата** део територије градске општине Врачар између улица Боре Станковића, Катанићеве, Макензијеве и Борислава Пекића. Граница плана дефинисана је планираним регулационим линијама улица Боре Станковића, Катанићеве, Макензијеве и Нове 4, обухвата улицу Борислава Пекића, комплекс Министарства правде Републике Србије и постојеће стамбено ткиво на катастарским парцелама 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, КО Врачар, и делу КП 1543/1, КО Врачар, као и делове улица Боре Станковића и Макензијеве на местима планираних измена профила саобраћајница и прикључака комуналне инфраструктуре.

Површина обухваћена планом износи око **0,95 ha**.

### **2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

*(графички прилог бр.2д „Катастарско топографски план са радног оригинала са границом Плана“ Р 1: 500)*

**У оквиру границе Плана** налазе се следеће катастарске парцеле:

#### **К.о. Врачар**

Целе катастарске парцеле: 1552, 2200/1, 1548, 1551, 1550, 1549, 1543/3 и 1540/4.

Делови катастарских парцела: 1543/5, 1543/1, 1543/2, 2198/2, 1543/9, 1819/9, 2189/2, 2200/2 и 1517/2.

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарско топографски план са радног оригинала са границом Плана“, Р 1: 500.

## **3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

*(Одлука је саставни део документације Плана)*

*(Извод из Генералног плана Београда 2021 је саставни део документације Плана)*

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

- **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14),
- **Правилника** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/15),
- **Одлуке** о изради измена и допуна Плана детаљне регулације дела Врачарског платоа за део блока између улица Боре Станковића, Катанићеве, Макензијеве и Борислава Пекића, градска општина Врачар („Службени лист града Београда”, бр. 11/15).

**Плански основ** за израду и доношење Плана представља **Генерални план Београда 2021** („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Према **Генералном плану Београда 2021**, предметна локација се налази у површинама намењеним за:

#### **површине јавних намена:**

саобраћајне површине

јавне службе, јавни објекти и комплекси

#### **површине осталих намена:**

становање и стамбено ткиво

#### **4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА**

(графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина“, Р 1:500)

**Претежна намена** унутар предметног простора су *јавне службе, јавни објекти и комплекси*, објекат Министарства правде РС. У делу блока дуж улице Борислава Пекића налазе се стамбени објекти.

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

##### **површине јавних намена:**

- јавне саобраћајне површине

Граница плана у постојећем стању, са саобраћајног аспекта, дефинисана је са источне стране Макензијевом улицом која је у рангу улице првог реда и деловима секундарне уличне мреже и то: са северне стране Катанићевом улицом, са јужне стране улицом Борислава Пекића и са западне стране улицом Боре Станковића. Једина саобраћајница у граници предметног плана је улица Борислава Пекића. Њена ширина регулације је око 7,60 m. Коловоз је ширине 5.0 m а тротоари 1.0 m на страни Катанићеве а на супротној страни 1.60 m. Улица функционише као двосмерна са слепим завршетком.

- јавне службе, јавни објекти и комплекси

Комплекс бившег Војно-техничког института, данас Министарства правде Републике Србије, укупне површине око 6.790 m<sup>2</sup>, налази се на углу улица Боре Станковића и Катанићеве. Овим изменама и допунама није обухваћен део постојећег комплекса површине око 819 m<sup>2</sup> који је важећим Планом детаљне регулације дела врачарског платоа планиран за проширење регулације Катанићеве улице, измену регулације улице Боре Станковића и регулацију улице Нова 4. Постојећа површина комплекса обухваћена овим Планом износи 5.970 m<sup>2</sup> од којих Министарство правде користи **5.243 m<sup>2</sup>**. Део парцеле у унутрашњости блока користи се за становање.

Постојећи објекат је укупне БРГП 14.032 m<sup>2</sup>, површина подрума износи 1.436 m<sup>2</sup>, спратност објекта је од По+П+2 до По+П+5 са кулом на углу спратности По+П+12. У току је реконструкција и адаптација објекта у постојећем габариту и волумену. На делу парцеле налази се приземни помоћни објекат лошег бонитета, укупне БРГП око 120 m<sup>2</sup>, који је, пројектом реконструкције, предвиђен за уклањање. У оквиру комплекса налази се паркинг простор са 46 паркинг места и три колска улаза, два из Катанићеве улице и један у продужетку улице Борислава Пекића. Пешачки улаз у комплекс налази се у улици Боре Станковића. Сви улази затворени су транспарентним металним оградама и рампама. Део комплекса није ограђен.

##### **површине осталих намена:**

- становање и стамбено ткиво

На делу парцеле Министарства правде, у унутрашњости блока, површине око 722m<sup>2</sup> налазе се 4 приземна објекта и један објекат спратности П+1, укупне БРГП око 500 m<sup>2</sup>, стамбене намене. Објектима се приступа из улице Борислава Пекића, пешачком стазом кроз комплекс Министарства правде. На парцелама дуж улице Борислава Пекића налазе се приземни стамбени објекти средњег бонитета. Парцеле су површине 252 – 282 m<sup>2</sup>, ширине уличног фронта око 9,5m. На катастарској парцели 1552, КО Врачар, површине 1.326m<sup>2</sup>, ширине уличног фронта око 19m, налази се један стамбени објекат. Грађевинска линија је на регулацији улице, а паркирање на тротоару и коловозу обострано.

У контактном подручју предметног плана, преостали део блока, налази се становање у компактном блоку спратности од П+1 до П+5. На четири парцеле у Мутаповој улици у току је изградња једног пословног и два стамбена објекта. Стамбени објекти на КП 1532 и 1533, изграђени су до граница са КП 1543/1 и 1552, КО Врачар, са отворима и терасама на дворишној фасади.

## **Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **1. ПОЈМОВНИК**

- *Намена земљишта* је начин коришћења земљишта одређен планским документом.
- *Претежна намена земљишта* је начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа.
- *Блок* је целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати и различиту намену.
- *Површина јавне намене* јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).
- *Обухват плана* јесте просторно или административно одређена целина за коју је предвиђена израда неког просторног или урбанистичког плана у складу са законом.
- *Регулациона линија* јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- *Грађевинска линија* јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
- *Грађевинска парцела* јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
- *Тунели* (путни, железнички или за посебну намену) су посебна врста подземних инфраструктурних објеката, чијом изградњом се не нарушава коришћење земљишта на површини терена постојеће намене, уз евентуална техничка ограничења које дефинише плански документ.
- *Зона грађења* је простор предвиђен за изградњу објеката унутар дефинисаних грађевинских линија.
- *Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)* јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
- *Индекс заузетости парцеле („З“)* јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.
- *Спратност („С“)* је изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучени спрат као Пс.
- *Висина објекта* је растојање од коте приступне саобраћајнице до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца последње етаже (за објекте са равним кровом).
- *Кота приземља објекта* се одређује у односу на коту нивелету приступне саобраћајнице.
- *Поткровље* је последња етажа објекта која има надзидак висине 1,60m и косе кровне равни.
- *Реконструкција* јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.
- *Дограђња* јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.
- *Адаптација* јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.
- *Санација* јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији.
- *Инвестиционо одржавање* је извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

- *Текуће (редовно) одржавање* објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови.
- *Стандарди приступачности* јесу обавезне техничке мере, стандарди и услови пројектовања, планирања и изградње којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.
- *Озелењени кров (кровни врт)* представља формирани биљни покривач на крову надземних и подземних објеката, са карактеристичним слојевима: земљишни супстрат, дренажни и изолациони слој.

## 2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

### 2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1: 500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:500)

Планиране **површине јавних намена** су:

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- Улица Борислава Пекића (означена називом улице и ознаком СА1 и СА2)
- Улица Нова 1 (означена називом улице и ознаком СА3)
- Улица Боре Станковића - део (означена називом улице и ознаком СА01)
- Улица Макензијева – део (означена називом улице и ознаком СА02)

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ:

- Комплекс Министарства правде Републике Србије – ознака ЈС1

Планиране **површине осталих намена** су:

СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО

- Компактни блок – ознака С1

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
<b>површине јавних намена</b>					
јавне саобраћајне површине	0.113	11.92	0.053	0.166	17.51
јавне службе, јавни објекти и комплекси	0.524	55.27	-0.004	0.520	54.85
<b>укупно 1</b>	<b>0.637</b>	<b>67.19</b>	<b>0.049</b>	<b>0.686</b>	<b>72.36</b>
<b>површине осталих намена</b>					
становање и стамбено ткиво	0.311	32.81	-0.049	0.262	27.64
<b>укупно 2</b>	<b>0.311</b>	<b>32.81</b>	<b>-0.049</b>	<b>0.262</b>	<b>27.64</b>
<b>укупно 1+2</b>	<b>0.948</b>	<b>100.00</b>	<b>0.000</b>	<b>0.948</b>	<b>100.00</b>

Табела 1 - Табела биланса површина

### 2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Територија предметног Плана саобраћајницама је јасно подељена на блокове који су по номенклатури овог Плана означени од 1 до 2, како је приказано у свим графичким прилозима Плана.



### **3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

#### **3.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

*(графички прилог бр. 9 „Инжењерскогеолошка карта терена" Р 1: 500)*

Шири простор око предметне локације представља вршни део простране заравани "Врачарског платоа", са котата терена у распону од 132,2-132,9 mпv дуж Катанићеве улице, односно од 133,2-135,8 mпv (део истражног простора дуж Мутапове улице). Топографска вододелница се поклапа са правцем Мутапове улици од које терен пада према северозападу (Славији), односно југу, кориту наकाдашњег Чубурског потока (данас траса Јужног булевар). Терен обухваћен Планом детаљне регулације скоро је у потпуности раван, или са врло благим нагибом око 1-2 %, стабилан без значајнијег утицаја геоморфолошких процеса.

Геолошку грађу терена изграђује прашинасто песковити лесни седименти. Дебљина лесног "комплекса" на овом делу Врачарског платоа износи од 3,5-5,0 m. У оквиру овог "комплекса" поред слоја макропорозног леса, местимично се појављује и један хоризонт погребене земље. У подини еолских наслага залеже слој лесоидне глиновите прашине делувијалног порекла. Најстарији члан кваратарног комплекса представљају прашинасте, локално шљунковите глине делувијално-пролувијалног порекла. Укупна дебљина кваратара на овом делу терена износи око 12,5-15,0 m.

У подини квартара залежу седименти карбонатног комплекса терцијара (наслаге панона и сармата). Представљене су комплексом лапоровите глине, глиновитих лапора и лапора. На дубини преко 55,7 m појављују се седименти сарматске старости представљени прашинасто глиновитим лапором, а на дубини преко 61,6 m и органогним кречњаком "пужарцем".

Хидрогеолошким осматрањем и изведеним бушотинама констатован је ниво подземне воде на дубини од 5,1- 6,5 m, на апсолутним котата 126.65-128,84 mпv. Прихрањивање подземне воде одвија се инфилтрацијом атмосферских падавина у терен. Значајне количине воде у процесу прихрањивања издани потичу и из оштећене водоводне и канализационе мреже.

Сеизмичке карактеристике терена су повољне, тако да постоје реални предуслови за смањење основног степена сеизмичности  $I=80$  MCS и пратећег коефицијента  $k_s=0,05$ , под условом да се то и докаже накнадним испитивањима (микросеизмичком рејонизацијом терена).

Анализе геолошких, инжењерскогеолошких, хидрогеолошких и сеизмичких карактеристика простора обухваћеног Планом, показале су да подручје припада јединственом геотехничком рејону А и да се може сврстати у категорију терена врло повољних за градњу објекта и инфраструктуре.

Геотехничке карактеристике терена су повољне тако да омогућавају примену тзв плитког фундаирања објекта (на темељним тракама, самцима и плочи). Након градње објекта извршити комплетну нивелацију терена тако да атмосферске воде не дођу у зону темељења. Физичко-маханичка својства литолошких средина заступљених у површинским деловима терена омогућавају израду ископа до дубине 1,5 m, без примене заштитне подграде. За дубље ископе неопходна је израда пројекта заштите темљне јаме. Материјал из ископа из кога је одстрањен хумус, односно насип, погодан је за насипање и нивелисање терена.

Због осетљивости тла на провлажавање при извођењу водоводних и канализационих инсталација мора бити обезбеђена потпуна непропусност на спојевима.

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.101/2015).

#### **3.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

##### **3.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

Простор у оквиру границе Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру

претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама обухвата Плана нема евидентираних археолошких локалитета или појединачних 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, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима).

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

---

*(услови Завода за заштиту споменика културе, бр. Р 3062/15 од 07.08.2015. године)*

### **3.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ**

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09, 72/09 и 43/11) и др.

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже РС нити у простору евидентираних природних добара.

Планским решењем, у складу са створеним условима, обезбеђено је очување постојеће вегетације и порозног тла у највећој могућој мери, формирање трасе дрвореда у делу улице Боре Станковић, као и у улицама Борислава Пекића и Нова 1, формирање кровног врта на делу подземне гараже, фаворизовање аутохтоних врста биљака и др., чиме је дат допринос заштити природе. Планиране зелене површине позитивно ће утицати на микроклиматске услове и кретање врста.

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, потребно је одмах прекинути радове и обавестити Министарство пољопривреде и заштите животне средине.

Уколико приликом извођења радова дође до хаваријског изливања машинског уља или горива потребно је што пре санирати локацију.

---

*(услови Завода за заштиту природе Србије, 03 бр: 020-1635/3 од 28.08.2015. године; ЈКП „Зеленило-Београд“, број 51/271 од 31.08.2015. године; Секретаријата за заштиту животне средине, број: 501.2-39/2015-V-04 од 22. 09. 2015. године)*

### **3.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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:

- извршити детаљну анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње, коришћења и уређења простора;
- обезбедити контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних и манипулативних површина, које морају бити изграђене од непропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, и њихово контролисано одвођење у канализациони систем; правилним одабиром ивичњака спречити преливање воде са саобраћајних и манипулативних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- у деловима стамбених објеката намењених пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини;
- објекте намењене становању пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања;

- при пројектовању, односно изградњи објеката намењених становању, а нарочито ако је део објекта намењен пословању, односно делатностима применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, кроз:
  - правилно обликовање 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 објекте, као и негативног утицаја ветра;
- у гаражама обезбедити:
  - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“, односно изнад највише зграде у окружењу,
  - систем за праћење концентрације угљенмооксида,
  - систем за контролу ваздуха у гаражи,
  - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже (по потреби),
  - контролисано прикупљање за прљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
  - редовно пражење и одржавање сепаратора,
  - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета,
  - смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- трансформаторске станице пројектовати и изградити 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, и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40  $\mu$ T;
  - трансформаторске станице у оквиру објеката не планирати уз стамбени простор (дечје, спаваће, дневне собе и сл), односно канцеларијски простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
  - обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице;
  - није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
  - након изградње трансформаторске станице извршити:
    - прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице;
    - периодична испитивања у складу са законом;
    - достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
- прикупљање и поступање са отпадним материјалима, и амбалажом вршити 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", бр.28/11) и с тим у вези обезбедити:
  - посебне просторе на водонепропусним површинама и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада;

- простор за зелено ostrvo, за потреbe примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.);
- у току радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:
  - снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач радова је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
  - грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;
- обавеза је власника/корисника гаража да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
  - праћење квалитета и количине отпадних вода пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр.30/10), Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода ("Сл. гласник РС", бр. 47/83,13/84),
  - праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувном каналу система за принудну вентилацију ако је иста неопходна, током пробног и редовног рада објекта, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС", бр. 36/09) и Уредбе о гарничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух ("Сл. гласник РС", бр. 71/10),
  - нулто мерење нивоа буке у животној средини пре почетка коришћења / рада гараже, односно редовно праћење нивоа буке у току експлоатације, преко овлашћене институције у складу са Законом.

*(услови Секретаријата за заштиту животне средине допис број 501.2-39/2015-V-04 од 22.09.2015. год)*

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

#### **Сеизмолошке карактеристике терена**

Према најновијим регионалним истраживањима 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 – Асс(г) и очекивани максимални интензитет земљотреса - I<sub>max</sub> у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 475 година могу се очекивати земљотреси максималног убрзања 0,06-0,08 и интензитета VII-VIII EMS-98.

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).  
Чланови 7. и 8. Правилника обавезују на израду сеизмичке микрорејонизацијесеизмичког микрозонирања у припреми техничке документације као подлоге за израду главног пројекта. На основу члана 20. Правилника, за објекте I и нижих категорија може се спроводити поступак динамичке анализе и еквивалентног статичког оптерећења а за објекте ван категорије се искључиво примењује поступак динамичке анализе.
- 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**

Постојећи објекат ВТИ спада у групу високих објеката, па је при реконструкцији потребно посебно планирати мере заштите од преноса пожара са високог објекта на остале објекте у комплексу, са постојећих на планиране објекте, као и обезбеђивање приступа постојећим и новим објектима, поштујући одредбе Закона о заштити од пожара ("Службени гласник Републике Србије", број 111/2009 и 20/15), Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", број 7/84, "Службени гласник Републике Србије", број 86/2011), Правилника 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) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Предвиђени приступни путеви постојећим и новим објектима, пролази и платои-платформе за ватрогасна возила до објеката, требају бити у складу са категоријом објекта – високи објекти са повећаним ризиком од пожара и веома тешким условима за ватрогасну интервенцију. Постојећи високи објекат има приступ за интервенцију са две стране, са довољном ширином и носивошћу саобраћајница-платоа за интервентна возила.

У фази израде идејног решења потребно је прибавити локацијске услове за реконструкцију и изградњу објеката, ради сагледавања безбедносних растојања, приступних путева, услова за интервенцију и др. У складу са Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", број 35/15).

Капацитет градске водоводне мреже мора да обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара – иницијално гашење пожара у високим објектима и другим објектима, како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара (спринклер, дренчер и др.). С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.30/91).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу (системи дојаве и гашења пожара, системи одвођења дима и топлоте, сигурносни системи који функционишу у пожару и др.):

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).
- Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Службени гласник РС", бр.101/10) и Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл.лист СФРЈ", бр.87/93).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Службени лист СФРЈ", бр.45/85).
- Реализовати гараже у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/05).
- Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл.гласник РС", бр. 46/2013).
- Уколико се предвиђа изградња електроенергетских објеката и постројења иста морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником 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).
- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкција објеката сходно СРПС У.Ј1.240.
- Предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.).
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила.

---

(услови МУПа - Сектор за ванредне ситуације у Београду, 07/9 бр: 217-193/2015 од 04.08.2015. и Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 800-17/15 од 24.08.2015. године)

### **Услови од интереса за одбрану земље**

На подручју обухваћеном Планом нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

*(услови Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 800-17/15 од 24.08.2015. године)*

### **3.3. 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 уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO<sub>2</sub> и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

#### **Обновљиви извори енергије**

Простор у обухвату плана припада хидрогеотермалном ресурсу формираном у кречњацима тортонско-сарматске старости чија средња вредност температуре износи БЗ -16.0 С.

Експлоатација хидрогеотермалних ресурса у концепту климатизације објеката требало би да се одвија на начин који не угрожава резерве подземних вода, у смислу количина и квалитета. Такође, диспозиција или одлагање "енергетски искоришћених" подземних вода требало би да се одвија на начин који не угрожава површинске и подземне воде са аспекта количина и квалитета.

Животни век система климатизације објеката зависи од правилно димензионисаног капацитета и врсте термотехничких инсталација, од избора материјала термотехничких инсталација у односу на физичко-хемијске карактеристике подземних водних ресурса и од начина одржавања система.

### **3.4. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ**

За потребе евакуације комуналног отпада из постојећих објеката на предметном простору, користе се три контејнера запремине 110 литара и габарита димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m који се налазе на коловозу, на углу улице Борислава Пекића и Макензијеве и један подземни контејнер запремине 3m<sup>3</sup> који се налази на тротоару испред к.бр. 15 у Катанићевој улици.

За потребе реконструкције објекта Министарства правде Републике Србије и нове стамбене изградње у улици Борислава Пекића неопходно је планирати контејнере запремине 1100 литара, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно.

Контејнери треба да буду постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру граница грађевинских парцела, у непосредној близини објекта коме припадају или у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката.

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

Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 т.

До локације судова за смеће треба обезбедити неометан прилаз за комунална возила габарита 8.6 x 2.5 x 3.5 т, осовинским притиском од 10 т и полупречником окретања 11,00 т. Једносмерна приступна саобраћајница мора бити ширине 3.5 т, а двосмерна 6.0 т, са нагибом до 7%.

Уколико се планира постављање контејнера на подземним етажама (у гаражним просторима), инвеститори су дужни да обезбеде дежурна лица, која ће их, у доба доласка комуналних возила, изгурати на слободну површину испред објекта ради пражњења.

При изради пројектно-техничке документације за изградњу објекта, инвеститори су у обавези да се обрате ЈКП Градска чистоћа за добијање ближих услова, а затим и сагласности на Пројекат уређења слободних површина или Главни архитектонско грађевински пројекат објекта, са решеним начином евакуације комуналног отпада из сваког планираног објекта појединачно.

(услови: ЈКП Градска чистоћа, број 11851 од 07.08.2015. године)

#### **4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА**

##### **4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима“ Р 1: 500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:500)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА1, СА2 и СА3

	<b>број катастарске парцеле</b>	<b>ознака грађевинске парцеле</b>
део улице Борислава Пекића	К.о. Врачар део катастарске парцеле: 2200/1	СА1
део улице Борислава Пекића	К.о. Врачар делови катастарских парцела: 2200/1, 1548, 1549	СА2
улица Нова 1	К.о. Врачар делови катастарских парцела: 1543/1, 1548, 1549	СА3

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ САО1 И САО2  
(делови грађевинских парцела П2 и ГП1 формираних важећим суседним плановима)

<b>јавне саобраћајне површине</b>	<b>број катастарске парцеле</b>	<b>ознака саобраћајне површине</b>
Део саобраћајнице Боре Станковића, грађевинске парцеле П2, формиране важећим ПДР дела Врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића, Општина Врачар („Службени лист града Београда“ бр.1/06)	К.о. Врачар делови катастарских парцела: 2198/2, 1543/5 и 1819/9	САО1
Део саобраћајнице Макензијеве, грађевинске парцеле ГП1, формиране важећим ПДР саобраћајног потеза Славија-Жичка („Службени лист града Београда“, бр.15/04)	К.о. Врачар делови катастарских парцела: 2189/2, 2200/2 и 1517/2	САО2

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1: 500

#### 4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА

Решење уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда 2021. У функционално рангираној уличној мрежи града:

- Улице Боре Станковића и Катанићева се планирају као улице првог реда;
- Макензијева улица остаје, као и у постојећем стању, у рангу улице првог реда и дефинисана је Планом детаљне регулације за изградњу саобраћајнице Славија-Жичка ("Службени лист града Београда", бр.15/04).
- Улица Борислава Пекића (Малајничка) остаје део секундарне мреже и локалног је значаја.

У односу на решење из важећег Плана детаљне регулације дела врачарског платоа мења се саобраћајно решење улице Борислава Пекића. Не планира се директно повезивање са улицом Боре Станковића већ се саобраћајним решењем планира повезивање Улице Борислава Пекића и Боре Станковића формирањем нове деонице улице Борислава Пекића (Нова 1) преко делова КП 1548, 1549 и 1543/1, КО Врачар до планиране саобраћајнице Нова 4, како је приказано у одговарајућим графичким прилозима. Решење улице Нова 4 је из важећег Плана детаљне регулације дела врачарског платоа, где је дефинисана као двосмерна саобраћајница.

Улица Борислава Пекића се планира као једносмерна са профилем који садржи коловоз од 4.0 m и обостране тротоаре променљивих ширина: од 2.2m до 2.5m ка Катанићевој улици и од 1.3m до 2,7m на супротној страни.

Улица Нова 1 планира се са коловозом ширине 4.0 m и обостраним тротоарима. У зони КП 1548, КО Врачар, ширина тротоара је 2.5 m дуж блока 1. односно 3.2 m дуж блока 2. У зони КП 1543/1, тротоар је константне ширине 1.6 m дуж блока 2., односно променљиве ширине дуж блока 1., од 1.9 m до 2.5 m.

У оквиру планиране регулационе ширине улица, кроз израду техничке документације, могућа је прерасподела елемената попречног профила у циљу рационализације и побољшања саобраћајног решења.

Улица Боре Станковића дефинисана је важећим планом (грађевинска парцела П2). Овим Планом обухваћена је регулација на месту где се укида раскрсница због промене трасе улице Борислава Пекића.

Макензијева улица дефинисана је важећим планом (грађевинска парцела ГП2). Овим Планом обухваћен је део наведене грађевинске парцеле (САО2) на позицији где се планира раскрсница са улицом Борислава Пекића и промена елемената попречног профила у делу везаном за стајалиште ЈГС-а. Кроз израду техничке документације Макензијеве улице формирати стајалиште ЈГС-а у смеру ка Црвеном крсту на потезу од улице Борислава Пекића до Мутапове улице тако да дужина стајалишног платоа у правцу буде 40,0 метара. **Кроз израду техничке документације Макензијеве улице извршити корекцију геометрије раскрснице улице Катанићеве и улице Макензијеве како би се повећало растојење између улица Катанићеве и Борислава Пекића.**

#### 4.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског и тролејбуског подсистема ЈГС-а које саобраћају Макензијевом улицом.

У петоминутној пешачкој доступности пролазе и линије аутобуског и трамвајског подсистема ЈГС-а, које саобраћају Булеваром ЈА, Његошевом и Улицом Максима Горког.



Такође, у близини се налази стајалиште градске железнице "Карађорђево парк", које је унутар зоне петоминутне пешачке доступности.

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГС-а, у оквиру предметног простора предвиђено је задржавање траса аутобуских и тролејбуских линија које опслужују предметни простор, као и задржавање постојећих стајалишта.

#### **4.1.3. ПАРКИРАЊЕ**

Потребе за паркирањем корисника и запослених у Министарству правде (потребан број паркинг места је 175) решава се делом на припадајућој парцели (око 30 ПМ) а делом у планираним јавним гаражама у окружењу (ЈГ 201 Народна библиотека, ЈГ 158 Градић Пејтон и ЈГ 134 Каленић пијаца) као и на отвореним паркинг просторима на дефинисаним јавним паркиралиштима.

Потребе за паркирањем корисника планираног стамбеног објекта решавају се у оквиру припадајуће парцеле.

#### **4.1.4. ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈА**

На предметном простору налази се тунелска деоница магистралне двоколосечне железничке пруге Београд центар-Панчево Варош-Вршац-државна граница.

Планирани објекти не смеју својом изградњом или експлоатацијом угрозити стабилност конструкције тунелске цеви као и безбедност одвијања железничког саобраћаја. Ови захтеви се морају доказати кроз израду Идејног пројекта.

#### **4.1.5. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА**

У току разраде и спровођења плана при решавању 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“, бр. 22/15).

---

*(услови: ЈКП Београд пут – V 27917-1/2015 од 04.08.2015. године; Секретаријат за саобраћај – Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја, бр. IV-05 Бр. 344.4-27/2015 од 17.08.2015. године; Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, IV-08 бр. 346.5-1884/15 од 31.07.2015. године; Записник са састанка са Секретаријатом за саобраћај - Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја и Дирекција за јавни превоз од 23.03.2016. године; „Железнице Србије“ а.д., Сектор за стратегију и развој, услови, бр. 13/15-1252 од 06.08.2015. године и сагласност бр. 1/2016-697 од 26.02.2016. године)*

#### **4.1.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**

*(графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:500)*

У регулацији саобраћајница предвиђено је формирање нових траса дрвореда у функцији смањења буке и загађења узрокованих великом концентрацијом моторних возила.

У улици Боре Станковића, на потезу комплекса специјализованог центра државних органа, планирано је формирање трасе дрвореда, у садним јамама или травној баштици. У улицама Борислава Пекића и Нова 1 планирани су једностранни једноредни дрвореди засађени у касетама.

Приликом формирања планираних траса дрвореда потребно је поштовати следеће услове:

- користити школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm;
- одабир врста за формирање дрвореда ускладити са просторним могућностима (ширина регулације саобраћајнице, ширина тротоара, позиција објекта у односу на регулациону линију и др.);

- користити претежно аутохтоне биљне врсте које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине, са дугим вегетационим периодом, појачаних фитонцидних и бактерицидних својстава, отпорних на градску прашину и издувне гасове, високоестетских вредности;
- није дозвољено коришћење инвазивних и алергених врста;
- садњу стабала вршити у садне јаме минималног пречника 1 m, односно касете унутрашњих димензија 80x80 cm;
- стабла садити на минималном растојању 5-8 m (у зависности од одабране врсте); и
- обезбедити физичку заштиту корена и дебла младих дрворедних стабала од механичких оштећења и временских непогода.

*(услови ЈКП „Зеленило-Београд“, број 51/271 од 31.08.2015. године; Секретаријата за заштиту животне средине, број: 501.2-39/2015-V-04 од 22. 09. 2015. године; Завода за заштиту природе Србије, број: 020-1635/3 од 28.08.2015.године)*

## **4.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ**

*(графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:500)*

### **4.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:500)*

Локација предметног плана припада II висинској зони водоснабдевања града Београда, са изграђеном водоводом мрежом:

- В2ДЛ150 mm у улици Боре Станковића,
- В2ДЛ150 mm у улици Катанићева,
- В2Л80 mm у улици Борислава Пекића,
- В2ДЛ150 mm (обострано) и В2ДЛ400 mm у улици Макензијева.

Подручје предметног плана сагледавано је раније у следећим плановима:

- План детаљне регулације дела врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића – општина Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 1/06), и
- План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда“ бр. 15/04),

и по решењима из ових планова дуж улице Боре Станковића планирана је реконструкција постојеће водоводне мреже на пречник мин. Ø150mm као последица усаглашавања са новом регулацијом ове улице, док је дуж дела улице Борислава Пекића планирана реконструкција постојеће водоводне мреже на пречник мин. Ø150mm. Овим Планом допуњују се решења дата у неведеним плановима тако што се постојећа водоводна мрежа (В2Л80 mm) реконструише дуж целе улице Борислава Пекића све до везе на постојећи водовод В2ДЛ150 mm у улици Макензијева.

За уредно снабдевање водом предметне локације, дуж улице Нова 4 планира се водовод мин. Ø150mm. Овај водовод повезати са једне стране на планирани у улици Борислава Пекића а са друге на такође планирани у улици Боре Станковића.

Водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру. Кроз израду техничке документације димезионисати водоводну мрежу тако да обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/1991), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацама у складу са синхрон планом.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести према техничким прописима и стандардима ЈКП Београдски водовод и канализација.

*(услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, бр. 40096 I<sub>4.2</sub>/689, Т/2711 од 21.08.2015. године)*

#### **4.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:500)*

Локација предметног плана припада "Централном" канализационом систему, делу на коме се каналисање атмосферских и употребљених вода обавља по општем принципу. Главни реципијент отпадних вода је колектор ОБ60/110 см у Макензијевој, односно ОБ90/140 см у Катанићевој улици. У улици Боре Станковића изграђен је канал ОК350 мм који је са једне стране повезан на колектор ОБ60/110 см у Макензијевој а са друге на колектор ОБ90/140 см у Катанићевој улици.

Планом детаљне регулације дела врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића – општина Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 1/06), на подручју предметног Плана, предвиђени су следећи радови:

- дуж улице Боре Станковића реконструише се постојећа канализација ОК350 мм,
- дуж улице Борислава Пекића укида се део постојеће канализације ОК350 мм који је повезан на постојећу ОК350 мм у улици Боре Станковића, и
- дуж улице Нова 4 планира се нова канализација мин. ОК300 мм са везом на реконструисану ОК350 мм у улици Боре Станковића.

Решења из овог плана су преузета и уграђена у предметни План.

За уредно сакупљање и одвођење отпадних вода са предметне локације унутар граница Плана у складу са новим саобраћајним решењем планира се канализација по општем принципу мин. пречника Ø300 мм по важећим стандардима ЈКП Београдски водовод и канализација. Планирану канализацију повезати са једне стране на постојећу канализацију ОК350 мм у улици Борислава Пекића а са друге на планирани канал мин. ОК300 мм у улици Нова 4.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са синхрон планом.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 06/10 и 29/14). Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата, неопходно је сву отпадну воду пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са "Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање" ("Службени Гласник РС", бр. 67/2011 и 48/2012).

Приликом изградње планираних објеката не сме се угрозити стабилност и функционалност постојећих објеката канализације. Планиране објекте поставити на адекватном одстојању, како се не би оштетили објекти канализације. Постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће

за потребе текућег одржавања у сваком тренутку. На местима шатхова не смеју се планирати паркинг места.

Воде, које се због било којих разлога могу наћи у подземним гаражама, прикључити на градску канализациону мрежу уз претходно пречишћавање на сепараторима уља и масти.

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Прикључење објекта на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима и стандардима ЈКП Београдски водовод и канализација.

---

*(услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, бр. 40096/1, I<sub>4.2</sub>/689/1 од 27.08.2015. године)*

#### **4.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:500)*

##### Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

У оквиру границе Плана нема постојећих објеката напонског нивоа 110 kV, или вишег. У оквиру границе Плана не планирају се објекти напонског нивоа 110 kV, или вишег.

---

*(услови ЈП „Електроенергетска мрежа Србије“, број 0-1-2-136/1 од 14.09.2015. године)*

##### Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

У оквиру границе Плана нема постојећих објеката напонског нивоа 35 kV.

У оквиру комплекса Министарства правде Републике Србије изграђена је трансформаторска станица (ТС) 10/0,4 kV „Катанићева 15, Војни институт“ (регистарског броја Б-844), са одговарајућом мрежом водова 10 kV, 1 kV као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова изграђена је подземно пратећи коридор саобраћајних површина.

Напајање електричном енергијом поменутих ТС 10/0,4 kV врши се из ТС 110/10 kV „Београд 15 - Славија“ и ТС 35/10 kV „Неимар“.

У оквиру границе Плана не планирају се објекти напонског нивоа 35 kV.

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

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике као и Техничке препоруке број 146 за стамбене објекте са даљинским системом грејања (издате од стране ЈП "Електропривреда Србије" – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 325 kW.

На основу процењене једновремене снаге у блоку 2, становање и стамбено ткиво, планира се ТС 10/0,4 kV снаге 1000 kVA, капацитета 1000 kVA.

Тачну локацију планиране ТС, у оквиру блока, одредити кроз израду техничке документације. За планирану ТС обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 20 m<sup>2</sup>.

Планирану ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“, на постојећи кабловски вод 10 kV који је веза ТС 10/0,4 kV „Катанићева 15, Војни институт“ (рег. бр. Б-844) и ТС 10/0,4 kV „Светог Саве 34“ (рег. бр. Б-340).

Од планиране ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити еее 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 дуж постојећих и Планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу се дуж Улице Борислава Пекића, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају трасе за поменуте водове, са прелазима на раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице 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.

Извршити реконструкцију постојећег осветљења саобраћајнице. Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији односно намени.

Све саобраћајне површине опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6-2 cd/m<sup>2</sup>, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Напајање осветљења вршити из планиране и постојеће ТС. У том смислу, планирати одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО.

Планиране трасе ее водова у контактним улицама, дате за потребе напајања планираних потрошача електричном енергијом за будућу изградњу на предметном подручју, дефинисане су у Плану детаљне регулације дела Врачарског платоа између улица: Катанићеве, Мекензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића - општина Врачар („Службени лист града Београда", број 1/06).

---

(услови ПД „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, број 4150/15 (5120 АБ) од 25.08.2015. године)

#### **4.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

(графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти" Р 1:500)

Предметно подручје, које се обрађује овим Планом, припада кабловском подручју Н°24 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Крунски венац". Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

У постојећој тк канализацији изграђен је већи број оптичких тк каблова транспортне мреже Београда.

Како се ради о великом броју претплатника различитих тк потреба, неопходно је планирати сложену тк инфраструктуру која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области. У том смислу, приступну тк мрежу за планиране комплексе базирати на FTTB (Fiber To The Building – оптички кабл до објекта) технологији.

У оквиру блока 1, комплекс Министарства правде Републике Србије, планирати тк концентрацију ТК01, односно главни простор за смештај тк опреме. Тк концентрацију изградити у indoor (унутрашња монтажа кабинета) варијанти. У том смислу, обезбедити просторију, у приземљу или првом подземном нивоу објекта, минималне површине од 10 m<sup>2</sup>.

Прикључење поменутог комплекса на тк мрежу извести из два независна правца:

- кроз постојећу приводну тк канализацију из тк окна број 643 у Катанићевој улици и
- кроз планирану приводну тк канализацију (две цеви пречника Ø110 mm) из тк окна број 1240 у Улици Боре Станковића.

У оквиру блока 2, становање и стамбено ткиво, планирати у indoor варијанти тк концентрацију ТК02, односно простор за смештај тк опреме. За поменутоу тк концентрацију обезбедити просторију, у приземљу или првом подземном нивоу објекта, минималне површине од 4 m<sup>2</sup>.

Тачну локацију тк концентрација, у оквиру комплекса, одредити кроз израду техничке документације.

Тк концентрације повезати оптичким тк каблом, кроз планирану и постојећу тк канализацију, на АТЦ „Крунски венац".

Од планираних тк концентрација положити тк каблове до планираних претплатника.

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

У оквиру границе Плана планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника  $\varnothing 110$  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, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, у тротоарском простору планира се траса за полагање дистрибутивне тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице као и на средини распона саобраћајнице 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.

Планиране вишенаменске тк каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагати кроз тк канализацију.

Планиране трасе тк водова у контактним улицама, дате за потребе планираних телекомуникационих корисника за будућу изградњу на предметном подручју, дефинисане су у Плану детаљне регулације дела Врачарског платоа између улица: Катанићеве, Мекензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића - општина Врачар („Службени лист града Београда”, број 1/06).

---

(услови „Телеком Србија” а.д., број 273716/2-2015 (М.Миљ/206) од 06.08.2015. године)

#### **4.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

(графички прилог бр. 7 „Топловодна и мрежа и објекти” Р 1:500)

Предметни простор припада топлификационим системима топлана ТО “Коњарник” и ТО „Нови Београд”, чије мреже раде у температурном режиму 120/55 °С, називни притисак НП 25, прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте. Прекид у грејању: ноћно.

На предметном подручју, изведен је магистрални топовод пречника  $\varnothing 355,6/500$ mm дуж улица Катанићеве и Боре Станковића.

Такође у оквиру границе Плана изведени су: топовод пречника  $\varnothing 114,3/200$  mm дуж улице Борислава Пекића и топоводни прикључци пречника  $\varnothing 48,3/110$  mm и  $\varnothing 76,1/140$  mm на који је прикључен постојећи комплекс ВТИ (Војно-технички институт).

На бази урбанистичких показатеља, датих овим Планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране) и он износи укупно сса **Q=2230 KW**.

У оквиру границе Плана планирани су следећи топоводи :

- планирани топовод пречника  $\varnothing 114,3/200$ mm и  $\varnothing 88,6/160$ mm у улици Новој 4;
- планирани топоводни прикључак пречника  $\varnothing 88,6/160$ mm из улице Нове 4 ка блоку 2.

Преко наведених топовода могуће је остварити прикључење на систем даљинског грејања свих потрошача. Сва прикључења топоводне мреже извести методом заваривања “цев на цев”, изградњом топоводних цеви одговарајућег пречника. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница и положаја осталих инфраструктурних водова.

Испорука топлотне енергије у самим објектима обављаће се преко планираних топлотних подстаница. Подстанице сместити у планираним објектима са обезбеђеним приступом и прикључцима на електричну енергију, водовод и гравитациону канализацију. Подстанице

морају бити вентилиране и звучно изоловане и изведене према Техничким прописима ЈКП „Београдске електране“. Тачна диспозиција свих планираних топлотних подстанцица биће дата кроз израду даље техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се свих одредби из “Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” (“Сл.лист града Београда” бр.2/87)” и „Правила о раду дистрибутивних система” (“Сл.лист града Београда” бр.54/14).

---

*(Услови ЈКП Београдске електране, допис бр. I-13419/3 од 10.08.2015. године)*

### **4.3. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ**

*(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1: 500)*

#### **4.3.1. ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ**

На предметној територији није планирана локација за дечју установу. Деца предшколског узраста користе капацитете постојећих предшколских установа у суседним блоковима.

---

*(услови Завода за унапређење образовања и васпитања, допис бр. 224/2016 од 29.02.2016.године)*

#### **4.3.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ**

На предметној територији није планирана локација за основну школу. Деца школског узраста користе капацитете постојећих школских установа у суседним блоковима.

---

*(услови Завода за унапређење образовања и васпитања, допис бр. 224/2016 од 29.02.2016.године)*

#### **4.3.3. ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА**

На предметном простору није планирана локација за објекат примарне здравствене заштите. Најближи објекат примарне здравствене заштите у којем становници са територије Плана могу остваривати здравствену заштиту је централни објекат Дома здравља Врачар у улици Бојанска бр.16, удаљен око 1,4 km и здравствена станица „Луј Пастер” у улици Кнегиње Зорке бр. 15, удаљен око 0,5 km од предметног подручја.

Становници здравствену заштиту могу остваривати у наведеним објектима, уз неопходну санацију, адаптацију и инвестиционо одржавање објеката.

---

*(услови Секретаријата за здравство, II-01 бр.50-301/2015 од 08.03.2016. године)*

#### **4.3.4. УСТАНОВЕ ДРЖАВНЕ, ГРАДСКЕ И ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

У оквиру границе Плана, на адреси Катанићева бр.20, налази се специјализовани центар државних органа, објекат Министарства правде Републике Србије за смештај правосудних органа (тужилаштава и судова). Дуж улица Боре Станковића и Катанићеве објекат је спратности По+П+5 са кулом на углу поменутих улица спратности По+П+12, а дворишно крило зграде, према улици Борислава Пекића, спратности је По+П+2. Укупна БРГП надземних етажа износи 14.032 m<sup>2</sup>, површина подрума је 1.436 m<sup>2</sup>. Граница комплекса одређена је планираном регулацијом улица Боре Станковића, Катанићеве, Нове 4, Нове 1 и постојећом регулацијом улице Борислава Пекића. У делу блока према Катанићевој улици, граница комплекса и граница плана одређена је границом постојећих катастарских парцела 1563/1 и 1563/2, КО Врачар. Грађевинска парцела утврђује се овим Планом. Уклања се постојећи помоћни објекат, који се налази на деловима КП 1543/1 и 1543/8, КО Врачар. Објекат се реконструише и адаптира у оквиру постојећег габарита и волумена.

Министарство правде РС	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Улица Катанићева бр.15	К.о. Врачар целе катастарске парцеле: 1543/3, 1540/4 делови катастарских парцела: 1543/5, 1543/1, 1543/2, 2200/1, 1543/9	ЈС 1

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1: 500

<b>УСТАНОВА ДРЖАВНЕ УПРАВЕ – ЈС 1 Министарство правде Републике Србије</b>	
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ планира се грађевинска парцела <b>ЈС1</b> од к.п. 1543/3, 1540/4 и делова к.п. 1543/5, 1543/1, 1543/2, 2200/1, 1543/9, КО Врачар;</li> <li>▪ границе грађевинске парцеле <b>ЈС1</b> дефинисане овим Планом не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију;</li> <li>▪ величина грађевинске парцеле је око <b>5195 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul>
<b>намена</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ задржава се постојећа намена објекта: објекат државних органа.</li> </ul>
<b>планиране интервенције</b>	<p><b>Објекат се задржава као у постојећем стању уз могућност следећих интервенција:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дозвољена је реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећег објекта;</li> <li>▪ на парцели није дозвољена изградња помоћних објеката;</li> <li>▪ капацитет макс. 600 запослених.</li> </ul>
<b>положај објекта на парцели</b>	задржава се постојећи положај објекта на парцели као и постојеће грађевинске линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима“, Р 1:500.
<b>индекс заузетости парцеле („З“)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимални индекс заузетости „З“ = <b>60%</b>;</li> <li>▪ максимална БРГП је око <b>14.032m<sup>2</sup></b></li> <li>▪ максимална површина подземних етажа је око 1.436 m<sup>2</sup></li> <li>▪ применом параметара остварују се нормативи: 27,4 m<sup>2</sup> објекта/кориснику</li> </ul>
<b>висина и спратност објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ задржава се постојећа спратност комплекса: П+5 дуж улица Боре Станковића и Катанићеве, кула П+12 на угли ове две улице и П+2 према улици Борислава Пекића;</li> <li>▪ висина свих делова објекта задржава се у постојећем стању.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ кота приземља се задржава као у постојећем стању.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ зелене површине примарно треба да имају репрезентативни карактер, у складу са наменом и архитектонским стилем објекта;</li> <li>▪ максимално сачувати витална и здрава стабла и уклопити их у ново решење;</li> <li>▪ улазне правце у објекат нагласити декоративним партерним уређењем користећи цветни материјал, декоративно шибље и дрвеће;</li> <li>▪ предвидети садњу дрворедних стабала унутрашњим ободом комплекса ка улици Нова 4;</li> <li>▪ у складу са просторним могућностима паркинг простор засенити</li> </ul>



	<p>дрворедним садницама;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ за озелењавање користити лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаке, покриваче тла, пузавице и др., при чему треба поштовати следећа правила: користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији прилагодљиве на локалне услове средине; могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине; учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију; користити расаднички произведене саднице високе дрвенасте вегетације, користити лисно декоративне и цветне форме жбунастих врста и сезонског цвећа и избегавати инвазивне и алергене врсте;</li> <li>▪ обезбедити 1-2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе;</li> <li>▪ прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који захтевају евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре;</li> <li>▪ за веће интервенције потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило Београд";</li> <li>▪ искористити све могућности за формирање екстензивних зелених површина на крововима, као и вертикално озелењавање фасада, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности објекта.</li> </ul>
<b>решавање паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ потребан број паркинг места планира се на основу норматива: 1ПМ на 80m<sup>2</sup> пословног простора (175ПМ);</li> <li>▪ паркирање запослених у Министарству правде решава се делом на припадајућој парцели (око 30 ПМ), а делом у планираним јавним гаражама у окружењу (ЈГ 201 Народна библиотека, ЈГ 158 Градић Пејтон и ЈГ 134 Каленић пијаца), укупног капацитета 860 гаражних места, као и на отвореним паркинг просторима на дефинисаним јавним паркиралиштима;</li> <li>▪ колски приступ обезбедити из Катанићеве улице.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при адаптацији и реконструкцији комплекса максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње;</li> <li>▪ приликом реконструкције фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у амосфеску канализацију.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле;</li> <li>▪ пожељно је да ограда буде прожета живицом и то од врста које немају трње и отровне делове биљака (плодове и лишће);</li> <li>▪ постојећа транспарентна метална и жичана ограда дуж улице Борислава Пекића и капија, висине око 3м, за улаз у комплекс могу се задржати у постојећем стању.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и топловодну мрежу.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ адаптација и реконструкција објекта је могућа уколико се планираном интервенцијом не угрожава постојећа стабилност објекта. Пре сваке интервенције на објекту потребно је утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да планирана интервенција неће изазвати штетне последице по објект;</li> <li>▪ у супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</li> </ul>

## 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима“, Р 1: 500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“, Р 1:500)

### 5.1. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО - ЗОНА „С1“

<b>основна намена</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>основна намена ове зоне је становање и стамбено ткиво – тип компактни блок;</li><li>на свим грађевинским парцелама у овој зони обавезна је изградња најмање два нивоа подземних гаража;</li><li>планирани објекти не смеју својом изградњом или експлоатацијом угрозити стабилност конструкције тунелске цеви која се налази испод дела зоне (на дубини од око 38 m), као ни безбедност одвијања железничког саобраћаја. Ови захтеви се морају доказати одговарајућим прорачунима и анализама на нивоу обавезног Идејног пројекта, а у складу са условима „Инфраструктура железнице Србије“ ад.</li></ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>компатибилна намена дозвољена у овој зони је пословање;</li><li>планирани однос становања и пословања у зони С1 износи: 50-90 : 50-10;</li><li>планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле;</li><li>дозвољене су све компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину, тј. оне које су еколошки и функционално примерене становању као што су: занатске радње, технички сервис, пословање, угоститељство, трговина и сл.</li><li>уместо стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.</li></ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>дозвољена је изградња једног објекта на јединственој грађевинској парцели;</li><li>није дозвољена изградња другог дворишног, или помоћног објекта на парцели изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.</li></ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>свака грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу;</li><li><b>минимална површина</b> грађевинских парцела је 480 m<sup>2</sup>;</li><li><b>минимална ширина</b> грађевинских парцела је 18 m;</li><li>уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица меродаван је фронт према једној улици;</li><li>постојећа катастарска парцела 1552, КО Врачар, површине око 1.326m<sup>2</sup> испуњава услове прописане овим Планом за грађевинску парцелу и за исту важе правила за препарцелацију ове зоне.</li><li>у делу зоне С1 обавезна је израда пројекта препарцелације или парцелације за формирање грађевинских парцела (граф. прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са планом спровођења“, Р 1: 500);</li><li>приликом формирања грађевинских парцела пројектима парцелације и препарцелације, минимални обухват јединственог пројекта препарцелације је зона обавезне израде пројекта препарцелације;</li><li>дозвољава се промена граница свих катастарских парцела у блоку и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима овог Плана а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).</li></ul>

<p><b>положај објекта на парцели</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ објекти су двострано узидани у односу на бочне границе парцеле;</li> <li>▪ објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима“, Р 1: 500;</li> <li>▪ грађевинска линија подземних гаража може се поклапати са границом парцеле, не сме да прелази границе парцеле као ни регулациону линију;</li> <li>▪ површина подземних етажа је до 100% површине грађевинске парцеле.</li> </ul>
<p><b>растојање од бочне границе парцеле</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ растојање од бочне границе парцеле је 0 m;</li> <li>▪ на зидовима који су на граници парцеле није дозвољено отварање отвора на фасади према суседним парцелама;</li> <li>▪ за делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:</li> <li>▪ минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. Ово правило примењује се на свим грађевинским линијама учртаним на одговарајућем графичком прилогу.</li> <li>▪ минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,8 m), од бочних граница парцеле у овој зони је 2,5m.</li> </ul>
<p><b>растојање од задње границе парцеле</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 8m;</li> <li>▪ грађевинске линије приказане су у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима“, Р 1: 500;</li> <li>▪ за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.</li> <li>▪ <b>Изузетак:</b> уколико се КП 1552 и део КП 1543/1, КО Врачар формирају као засебне грађевинске парцеле примењују се следећа правила:</li> <li>▪ грађевинска линија објекта на КП 1552, КО Врачар може се поклапати са границом КП 1543/1 и задњом границом КП 1551 и 1554, КО Врачар. Минимално растојање грађевинске линије од границе КП 1556/1, КО Врачар, износи 8 m;</li> <li>▪ грађевинска линија објекта на КП 1543/1, КО Врачар, може се поклапати са границама КП 1552, 1551, 1550 и 1549, КО Врачар;</li> <li>▪ за наведене грађевинске линије примењују се правила за растојање од бочне границе парцеле.</li> </ul>
<p><b>осветљавање помоћних просторија - светларници</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради обавезно је пресликати положај и димензије светларника постојеће суседне зграде;</li> <li>▪ површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m<sup>2</sup>. 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 1,80 m;</li> <li>▪ не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта;</li> <li>▪ мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода;</li> <li>▪ није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</li> </ul>

<b>индекс заузетости парцеле („З“)</b>	У оквиру ове зоне дефинисани су следећи урбанистички параметри: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимални индекс заузетости „З“ = 60%;</li> <li>▪ максимални индекс заузетости за подземне етажe је 100%.</li> </ul>
<b>висина венца објекта (спратност – „С“)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимална спратност је „С“ = П+3+Пк/Пс.</li> <li>▪ максимална висина венца поткровља, односно ограде повучене етажe у равни фасадног платна, је 16m (висина слемена је 18,5m) у односу на коту приступне саобраћајнице;</li> <li>▪ висину венца поткровља ускладити са висином суседног објекта. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</li> </ul>
<b>кота пода приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ кота пода приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице;</li> <li>▪ за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте.</li> </ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени;</li> <li>▪ за све објекте у овој зони дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање објеката до њихове замене. Није дозвољена доградња нити адаптација поткровља.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%;</li> <li>▪ планирањем подземне гараже са заузећем 100% парцеле, није могуће сачувати постојећу вегетацију на парцелама индивидуалних стамбених објеката;</li> <li>▪ уколико се подземном гаражом заузима цела површина парцеле обавезно је на 60% слободног дела парцеле у нивоу терена, на крову гараже, формирати кровни врт;</li> <li>▪ приликом формирања кровног врта изнад подземне гараже у задњем делу комплекса и у унутрашњости стамбеног блока (атријум, унутрашње двориште), потребно је поштовати следеће услове: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ кровни врт треба да је интензивног карактера;</li> <li>▪ обезбедити 80 cm плодног супстрата насутог на кров подземних етажа на површинама планираним за озелењавање, уз адекватну хидро и термо изолацију, дренажни слој испод насутог супстрата и технички решено одводњавање са крова подземних етажа;</li> <li>▪ за озелењавање користити мање дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаке, покриваче тла, пузавице и др.; користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне и створене услове средине; могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине; не користити инванзивне и алергене врсте;</li> <li>▪ обезбедити стазе за комуникацију и мобилијар и дренажу површинских вода ка кишној канализацији.</li> <li>▪ прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који захтевају сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре;</li> <li>▪ за израду Пројекта уређења и озелењавања потребно је прибавити техничке услове ЈКП "Зеленило Београд";</li> <li>▪ препоручује се озелењавање крова стамбеног објекта, као и вертикално озелењавање његових слободних фасада. Кровни врт треба да је екстензивног карактера, формиран као јединствена зелена површине са минимално 30 cm плодног земљишног супстрата. Приликом озелењавања вертикалних површина стамбених објеката, зелене површине се могу формирати директно</li> </ul> </li> </ul>

	<p>на вертикалним површинама објеката, постављањем носача на минималном одстојању од објекта и/или слагањем контејнерски гајених биљака за зелени зид. Потребно је обезбедити систем за заливање, изолацију и др.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.</li> </ul>
<b>решење саобраћаја/паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ обавезна је изградња најмање два нивоа подземних гаража (заузетост парцеле до 100%)</li> <li>▪ потребан број паркинг места одредити према следећим нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>- становање: 1,1 ПМ по стану</li> <li>- за трговину: 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП</li> <li>- за пословање: 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП</li> </ul> </li> </ul>
<b>правила за изградњу гараже</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ наменске гараже за стационирање возила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала за фасадну облогу, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје;</li> <li>▪ кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља;</li> <li>▪ повучени спрат (Пс) се формира повлачењем мин. 3,0 m у односу на грађевинску линију на делу објекта према улици, у целој ширини објекта. Површине кровних тераса добијених повлачењем етаже припајају се одговарајућим становима на тој етажи. Застакљивање, наткривање и ограђивање делова или целих повучених спратова није дозвољено. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем;</li> <li>▪ висина надзетка поткровља (Пк) износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 35°;</li> <li>▪ прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде;</li> <li>▪ није дозвољено формирање поткровља у више нивоа;</li> <li>▪ мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља;</li> <li>▪ кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;</li> <li>▪ дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а ако је зидана непрозирна ограда, потребна је сагласност суседа;</li> <li>▪ парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и топловодну мрежу.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ предметна зона налази се у рејону А који је повољан за урбанизацију;</li> <li>▪ планиране објекте спратности П+З+Пк/Пс са најмање два нивоа подземних етажа фондирати на темељној плочи. Избор коте, дубине фундаирања и дубине зоне интервенције, мора се утврдити за сваки пројектовани објекат понаособ, након детаљне геостатичке анализе у фази разраде геотехничке документације за ниво идејних и главних грађевинских пројекта;</li> <li>▪ изградња подземних делова објекта са више етажа своди се на решавање неколико битних и технички сложених проблема: <ul style="list-style-type: none"> <li>- кроз детаљна геолошка истраживања за планиране високе објекте вршити пијезометарско осматрање нивоа подземне воде како би се утврдио тачан ниво осциловања подземне воде;</li> <li>- извођење ископа се мора детаљно пројектантски разрадити кроз посебан пројекат;</li> <li>- мере заштите од подземне воде морају бити адекватне и трајне (услед константног присуства подземне воде подна плоча је изложена дејству силе узгона);</li> <li>- простор, са геотехничког аспекта, спада у терене високе осетљивости и ризика услед хаварија у систему тло-инфраструктурна мрежа;</li> <li>- у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. бр.101/2015).</li> </ul> </li> </ul>
<b>услови и могућности фазне реализације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ није дозвољена фазна реализација.</li> </ul>

**6. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

	<b>ПОСТОЈЕЋЕ</b> (оријентационо)	<b>УКУПНО ПЛАНИРАНО</b> (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	0.95 ha	0.95 ha
БРГП становања	849 m <sup>2</sup>	5 776 m <sup>2</sup>
БРГП делатности	0 m <sup>2</sup>	1 444 m <sup>2</sup>
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	14 032 m <sup>2</sup>	14 032 m <sup>2</sup>
<b>БРГП укупно</b>	<b>14 881 m<sup>2</sup></b>	<b>21 252 m<sup>2</sup></b>
бр. станова	11	72
бр. становника	32	209

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

број блока	зона/намена	површина зоне m <sup>2</sup>	БРГП становања m <sup>2</sup>	БРГП делатности m <sup>2</sup>	БРГП укупно m <sup>2</sup>	број станова	број становника	број запослених
1	ЈС1	5,195	-	14,032	14,032	-	-	600
2	С1	2,616	5,776	1,444	7,220	72	209	18
<b>укупно</b>		<b>7,811</b>	<b>5,776</b>	<b>15,476</b>	<b>21,252</b>	<b>72</b>	<b>209</b>	<b>618</b>

Табела 3- Табеларни приказ укупних планираних капацитета

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН БЕОГРАДА 2021		
ЗОНА/намена	"З" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	"С" макс. спратност	"З" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	"С" макс. спратност
С1	60	40	П+3+Пк/Пс	60	15	П+6+Пк/Пс

Табела 4 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по Генералном плану Београда 2021.

**В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

(графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:500)

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних (и осталих) намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

Инвеститор је обавезан да се, **пре подношења** захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС", бр. 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", бр.

135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Планирани објекти не смеју својом изградњом или експлоатацијом угрозити стабилност конструкције тунелске цеви која се налази испод дела зоне (на дубини од око 38 m), као ни безбедност одвијања железничког саобраћаја. Ови захтеви се морају доказати одговарајућим прорачунима и анализама на нивоу обавезног Идејног пројекта, а у складу са условима „Инфраструктура железнице Србије“ ад.

Овим Планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора да обухвати целу планирану грађевинску парцелу саобраћајнице. Нове грађевинске парцеле морају да обухвате пун профил саобраћајнице.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој фази у оквиру постојеће регулације улица (где год је то могуће, али само у делу површина које су у оквиру планиране регулације), а у другој фази у оквиру планиране регулације.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице, дозвољена је промена нивелета, елемената попречног профила и мреже инфраструктуре (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу).

## **1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ**

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

Ступањем на снагу овог Плана **ставља се ван снаге**, у границама овог Плана:

- План детаљне регулације дела врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића – општина Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 1/06), осим у делу улице Боре Станковића, саобраћајна површина САО1 која је део грађевинске парцеле П2 наведеног плана.
- План генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда“ бр. 19/11).

Ступањем на снагу овог Плана **мења се и допуњује**, у границама овог Плана:

- План детаљне регулације дела врачарског платоа између улица: Катанићеве, Макензијеве, Чубурске, унутрашње границе парцела дуж парне стране Шуматовачке, Браничевске, Ранкеове, Небојшине, Скерлићеве и Боре Станковића – општина Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 1/06), у делу улице Боре Станковића, јавна саобраћајна површина САО1, која је део грађевинске парцеле П2 формиране наведеним планом. **Мења се** саобраћајни профил тако што се укида планирана раскрсница због промене трасе улице Борислава Пекића. **Допуњује се** у делу који се односи на везу планиране тк канализације на постојеће тк окно 1240.
- План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда“ бр. 15/04), у делу Макензијеве улице, јавна саобраћајна површина САО2, која је део грађевинске парцеле ГП1 формиране наведеним планом. **Мења се** саобраћајно решење тако што се планира прикључење улице Борислава Пекића на улицу Макензијеву и мењају се елементи попречног профила у делу везаном за стајалиште ЈГС-а. **Допуњује се** у делу који се односи на везу планиране водоводне мреже на постојећи водовод В2ДЛ150 mm у улици Макензијева.



## **2. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ (ПРЕ)ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Даља разрада пројектима (пре)парцелације прописана је у зони С1, блок 2. Зона обавезне израде пројеката парцелације и препарцелације приказана је на *графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1: 1000.*

Приликом формирања грађевинских парцела пројектима парцелације и препарцелације, преостали део површине зоне обавезне израде пројеката препарцелације не сме бити мањи од минималне величине парцеле дефинисане овим Планом.

Саставни део овог Плана су и:

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 500
3.	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЗА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ И ПОПРЕЧНИМ ПРОФИЛИМА	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
7.	ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1: 500
8.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1: 500
9.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1: 500

## **III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана
4. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
5. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
6. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
7. Извод из Генералног плана Београда 2021
8. Елаборат за рани јавни увид
9. Извештај о раном јавном увиду
10. Записник са 76. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда
11. Прелиминарни ставови обрађивача у вези са раним јавним увидом
12. Подаци о постојећој планској документацији (стечене обавезе)
13. Геолошко-геотехничка документација
14. Дописи Министарства правде Републике Србије

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

1д.	Катастарско-топографски план са границом Плана	Р 1: 500
2д.	Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала 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: