



# УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Булевар деспота Стефана 56, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550  
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ТАДЕУША КОШЋУШКА, ЦАРА ДУШАНА, РИГЕ ОД ФЕРЕ И СТРАХИЊИЋА БАНА, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД**

**- нацрт плана -**



**Београд, 2018.**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**ПЕТРОХЕМ д.о.о.**  
**Цвијићева бр.52, Београд**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.**  
**Булевар деспота Стефана 56, Београд**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИ**

Милица Јоксић, дипл.инж.арх.  
Јелена Ђерић, дипл.инж.арх.

**РАДНИ ТИМ**

Драган Михајловић, дипл.инж.грађ.  
Даница Панић, дипл.инж.грађ.  
Јовица Тошић, дипл.инж.геод.  
Александра Везмар, дипл.геогр.  
Олгица Гвоздић, дипл.инж.шум.  
Соња Костић, дипл.ист.умет.  
Ивица Торњански, дипл.инж.геол.  
Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.  
Снежана Крстић, спец.струк.инж.грађ.  
Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.  
Татјана Самоуковић, тех.прост.план.  
Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.  
Емил Димитров, дипл.инж.арх.  
Никола Карановић, ел.тех.  
Звездана Мојсић, спец.струк.инж.геод.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА**  
**за стратешко планирање и развој**

Милица Јоксић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА**  
**за регулационо планирање**

Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА**  
**за саобраћај**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА**  
**за комуналну инфраструктуру**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

**ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР**

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР**

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

## САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	1
A)	ОПШТИ ДЕО.....	1
	1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
	2. ОБУХВАТ ПЛАНА.....	1
	2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА.....	1
	2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
	3.ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	2
	4.ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	2
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	4
	1.ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ.....	4
	1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	4
	2.ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	5
	2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	5
	2.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....	6
	2.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....	6
	2.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ.....	11
	2.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	11
	2.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА.....	13
	И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ.....	13
	2.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	14
	2.4. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА.....	14
	3.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА.....	15
	3.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	15
	3.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА.....	15
	3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА.....	16
	3.1.3. ПАРКИРАЊЕ.....	16
	3.1.4. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА.....	16
	3.1.5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА... ..	17
	3.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ.....	17
	3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	17
	3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	18
	3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	19
	3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
	3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	21
	3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	22
	3.4. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ.....	23
	3.4.1. ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ.....	23
	3.4.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ.....	24
	3.4.3. ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА.....	24
	3.4.4. ПОШТА.....	24
	4.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	25
	4.1. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - ЗОНА М1.1.....	25
	4.2. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - ЗОНА М1.2.....	25
	4.3. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - ЗОНА М1.3.....	25
	5.БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....	33
В)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	34
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	35
III	ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА.....	35



Скупштина града Београда на седници одржаној \_\_.\_\_.2018. 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, 83/18) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ТАДЕУША КОШЋУШКА, ЦАРА ДУШАНА, РИГЕ ОД  
ФЕРЕ И СТРАХИЊИЋА БАНА, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД  
- НАЦРТ ПЛАНА -**

**I           ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**A)           ОПШТИ ДЕО**

**1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

Повод за израду Плана детаљне регулације за блок између улица: Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана, градска општина Стари град (у даљем тексту: План) представља иницијатива предузећа "Петрохем" д.о.о., из Београда, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове од 14.04.2016. године, да се преиспитају и дефинишу могућности изградње на катастарској парцели бр.522/1 КО Стари град.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 22.06.2016.године, донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана, градска општина Стари град ("Службени лист града Београда", бр.64/16) (у даљем тексту: Одлука), која је саставни део документације Плана.

У току излагања Плана на рани јавни увид достављене су примедбе и сугестије заинтересованих институција и грађана. *(Извештај о раном јавном увиду саставни је део документације Плана).*

На основу претходно важећег Детаљног урбанистичког плана блокова између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и Страхињића бана ("Сл. лист града Београда", бр. 18/88 и 30/III/90), у значајној мери је реализована планирана трансформација блока, у делу замене постојећих и изградње нових објеката. Нису реализовани подземна гаража са улазом из ул.Тадеуша Кошћушка и културни и трговачки центар са улазом из ул. Цара Душана.

Циљ израде Плана је дефинисање потенцијала предметног блока за трансформацију, односно реконструкцију и изградњу објеката у типологији компактног блока, 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 Стари град између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана. Граница је дефинисана унутрашњом регулацијом улице Цара Душана, односно границом важећег Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и

постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град, ("Сл.лист града Београда", бр.83/15), постојећом регулацијом улица Риге од Фере и Страхињића Бана (обухваћене регулације у пуном профилу у зони предметног блока), продужетком регулације улице Страхињића Бана до тачке Т6 и коловоза улице Тадеуша Кошћушка до тачке Т9 и продужетком линије коловоза улице Тадеуша Кошћушка до границе важећег Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град, ("Сл.лист града Београда", бр.83/15).

Површина обухваћена планом износи око 1.50 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. Стари град**

Целе катастарске парцеле: 524, 519/2, 517/3, 517/2, 517/1, 525/1, 525/2, 527, 528/1, 528/3, 519/1, 531/1, 530/1, 529/2, 522/1, 526/2, 528/2, 523/3, 523/4, 522/2, 522/3, 522/4, 522/5, 521/3, 521/2, , 29/1, 531/2, 526/1, 523/1, 520/1, 520/2, 521/1 и 530/2.

Делови катастарских парцела: 73, 468, 516 и 555.

**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 о изради Плана и Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), су саставни део документације Плана)*

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

- **Закон 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 Плана детаљне регулације за блок између улица: Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана, градска општина Стари град ("Службени лист града Београда", бр.64/16).

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), предметна локација се налази у површинама намењеним за:

### **површине јавних намена:**

- саобраћајне површине (мрежа саобраћајница)

### **површине осталих намена:**

- мешовити градски центри у зони центра Београда (М1).

## **4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА**

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

Претежна намена у оквиру предметног блока становање. Блок карактерише ивична изградња, односно постављање објеката на регулациону линију. Својим архитектонским и историјским вредностима, издвајају се објекти у ул.Цара Душана 10 (улични објекат који има статус споменика културе и дворишни објекат "Стаклопана" као представник индустријског наслеђа).

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

**површине јавних намена:**

- јавне саобраћајне површине

Блок је са западне и северне стране ограничен улицама Тадеуша Кошћушка и Цара Душана које су у рангу улица првог реда и деловима секундарне уличне мреже и то: са источне стране улицом Риге од Фере и са јужне стране улицом Страхињића бана.

- јавне службе, јавни објекти и комплекси

У приземљу стамбеног објекта у ул.Цара Душана бр.14-16 смештена је експозитура "Поште Србије", што је и једини јавни садржај у обухвату плана.



**површине осталих намена:**

- становање и стамбено ткиво

Стамбени објекти су спратности од П до П+7, различитог бонитета и различитих периода изградње. Унутрашња дворишта су углавном неуређена и запуштена, са изграђеним помоћним објектима лошег бонитета. Трансформација блока, планирана претходно важећим планом, је започета 90-их година и реализована само парцијално (у делу ул.Страхињића бана и Риге од Фере), тако да је урбана структура блока до данашњег дана остала неубличена и неформирана.

- комерцијални садржаји

Ови садржаји су у мањој мери заступљени, претежно у склопу приземља објеката (малопродаја, кафе, услужне намене и сл.). Појединачни објекти у ул. Цара Душана 10 (објекат "Стаклопана"), Тадеуша Кошћушка 40 (магацински простор "Навипа"), Страхињића Бана 7-9, као и приземни објекат на катастарској парцели 520/1 КО Стари град, су намењени пословању и комерцијалним садржајима.

## **Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ**

#### **1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

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

Планиране **површине јавних намена** су:

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА)

- улица Тадеуша Кошћушка – део, улица Страхињића бана, улица Риге од Фере (ознака САО1)
- улица Цара Душана – део (ознака САО2)

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- слободна и зелена површина - сквер (зона ЗП2)

Планиране **површине осталих намена** су:

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА (зоне М1.1, М1.2 и М1.3)

<b>НАМЕНА ПОВРШИНА</b>	<b>постојеће (ha) (оријентационо)</b>	<b>(%)</b>	<b>ново (разлика)</b>	<b>укупно планирано (ha) (оријентационо)</b>	<b>(%)</b>
<b>површине јавних намена</b>					
јавне саобраћајне површине	0.49	32.67	0.00	0.49	32.67
јавне зелене површине	0.00	0.00	0.10	0.10	6.67
јавне службе, јавни објекти и комплекси - пошта	0.03	2.00	0.00	0.03	2.00
<b>укупно 1</b>	<b>0.52</b>	<b>34.67</b>	<b>0.10</b>	<b>0.62</b>	<b>41.34</b>
<b>површине осталих намена</b>					
мешовити градски центри	0.69	46.00	0.19	0.88	58.67
неизграђено земљиште	0.29	19.33	-0.29	0.00	0.00
<b>укупно 2</b>	<b>0.98</b>	<b>65.33</b>	<b>-0.10</b>	<b>0.88</b>	<b>58.67</b>
<b>укупно 1+2</b>	<b>1.50</b>	<b>100</b>	<b>0.00</b>	<b>1.50</b>	<b>100</b>

*табела 1 - Табела биланса површина*



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

### **2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

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

Са морфолошке тачке гледишта, шири простор истраживаног терена представља приобаље Дунава. Налази се на његовој десној долинској страни. Изнад улице Цара Душана приметан је терасни одсек. Падина се даље хипсометријски спушта ка Дунаву. Почев од улице Високог Стевана ка постојећој прузи, заступљена је широка алувијална равна, која је практично без нагиба. Терен је у многоме модификован антропогеним деловањем. Дебљина и врста насута тла је променљива, али се основне црте и нагиби у терену могу пратити, без обзира на изведене модификације. На истражном подручју нема изражених речних токова.

Истражно подручје изграђено је превасходно од седимената неогене и квартарне старости. Као најстарији седименти који су регистровани истражним радовима на подручју предметног плана издвојени су седименти панона у оквиру којих су издвојена два литогенетска комплекса: комплекс лапоровитих глина и комплекс лапора.

У оквиру квартарних седимената разликујемо делувијалне, делувијално-барске и флувијалне седименте. Делувијално барски седименти су настали делувијалним спирањем седимената са хипсометријски виших ката у некадашње баре, формиране повлачењем Дунава. Непосредно изнад ових седимената егзистирају флувијални седименти некадашњег алувијона Дунава, у оквиру којих разликујемо прашине и пескове.

Посебан значај придаје се седиментима насталим вишевековним антропогеним деловањем на овом простору – *насуто тло*, као једном од најстаријих делова града. Честа смена становништва, као последица честе смене владара у Београду, условила је бројна грађења и рушења објеката различите намене. Зато није чудно да дебљина материјала који је последица управо оваквих антропогених дејстава, на овом простору често има дебљину и преко 7m. При томе се овај материјал разликује по саставу и својствима, а најчешће представља материјал из ископа извођених за темељење објеката, помешан са комадима кречњака, цигле и грнчарије. Не ретко се у њему могу наћи и остаци костију, различитог порекла.

До дубине истраживања од око 22,0 m, може се констатовати постојање издани збијеног типа са нивоом под притиском у оквиру алувијалних ситнозрно-прашинастих пескова, мало заглињених. На истражном подручју од савремених инжењерскогеолошких процеса и појава може се уочити само слегање. Оно има за последице пуцање и оштећења објеката, која су уочена при обиласку терена у већој или мањој мери.

Инжењерскогеолошка рејонизација терена је изведена првенствено на бази дебљине и врсте насута материјала, врсте подтла који изграђује дубље делове терена и дубине до нивоа воде. На истражном подручју издвојени су следећи рејони:

#### **Рејон IIA2 – условно повољан терен**

Обухвата терен изнад улица Страхињића Бана и Риге од Фере. Коте терена су између 81-86m<sub>пн</sub>. Нагиб терена је 3-4°. Посматрано од површине, терен изграђују антропогене творевине дебљине 2-7m, које прекривају делувијалне седименте. Лапоровите глинине неогена се јављају на дубини од преко 9m. Ниво воде у терену је променљив, од 3-7m.

Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода.

- У овом рејону је могуће градити објекте са једном укопаном етажом. До дубине од 3,0m не очекује се прилив подземне воде у ископ, сем у случају хаварије инфраструктуре.
- За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања објеката.
- Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта).
- Ископе дубине преко 1,0m штитити подградом од зарушавања.
- За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања. За ослањање темеља препоручује се слој лапоровитих глина неогена.
- Код линијских објеката – саобраћајница потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.
- При извођењу објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова изводити материјалом из ископа у слојевима уз прописно сабијање.

### **Рејон IIB1– условно повољан терен**

Овај рејон обухвата алувијалну равну Дунава. Терен је практично хоризонталан. Интензивно је насипан. Испод насутог тла залежу алувијални и делувилно-барски седименти. Лапоровите глине неогена јављају се на дубини од преко 10m. Ниво подземне воде у терену је око 3-5m, мах ниво подземне воде је између кота 74-75m<sub>пв</sub>.

Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

- Због високих нивоа подземних вода не препоручује се израда више од једне подземне етаже. За укопане делове објекта обезбедити хидроизолацију.
- За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања објеката.
- Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта).
- Ископе дубине преко 1m штитити подградом од зарушавања.
- За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања. Код дубоког фундаирања препоручују се лебдећи шипови.
- Код линијских објеката – саобраћајница потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.
- При извођењу објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова изводити материјалом који се лако збија.

У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", бр. 101/15).

## **2.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **2.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

Подручје плана између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхинића Бана налази се:

- у оквиру заштићене зоне цивилног насеља и некропола Античког Сингидунума, који је утврђен за културно добро према Решењу бр. 176/8, Завода за заштиту споменика културе града Београда, из 1964. године; и
- целине Историјско језгро Београда, утврђене за културно добро.

Такође у оквиру подручја плана налази се и најстарији објекат градске архитектуре у Београду, стамбено-пословни објекат у Душановој бр. 10, саграђен 1724.године. Кућа у Улици цара Душана бр. 10, утврђена је за културно добро Одлуком објављеном у „Сл. лист града Београда“, бр. 16/87.

## **Археологија**

Подручје Плана обухвата урбани блок Дорћола, који је део веће површине са најстаријим археолошким налазима који потичу из неолита што говори о континуираном насељавању подручја ушћа Саве у Дунав и његовом динамичном историјском развоју.

На простору блока могу се очекивати археолошки културни слојеви из више периода, посебно на слободним површинама унутар блока и испод објеката који немају подруме.

## **Урбани развој подручја**

Подручје блока између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана ослања се на Душанову улицу, једну од најстаријих и историјски најзначајнијих градских улица. Постојање ове улице и њен развој могу се пратити до дубоко у 18.век када је у периоду прве аустријске окупације (1717.-1740.) Београд преуређен из турске вароши оријенталног типа, са спонтано насталим улицама и организацијом простора по махалама, у европску варош плански формирану на основу ортогоналне планиметрије. Из доба барокне урбанизације остала је само траса Душанове улице и један стамбено пословни објекат у Душановој улици бр. 10, саграђен 1724.године. Турска владавина током друге половине 18.века избрисала је скоро све трагове аустријског присуства на Дорћолу. Београд као варош, животарио је на периферији ослабљене турске државе вративши свој оријентални амбијент и урбанитет. Његов накратко поновни прелазак у аустријске руке 1789 – 1791. није оставио никаквог трага.

Обнова српске власти почетком XIX века није се ни на који начин одразила у грађевинском смислу на подручје Душанове улице, чак ни касније током Јосимовићеве реконструкције вароши у шанцу (1867.год.).

Крајем XIX века (1884.год.), значајна је појава неколико планова Београда, релевантних извора за проучавање његове прошлости (објавио и коментарисао Жељко Шкаламера, Годишњак града Београда, књ. XXXI 1984.). На једном од ових планова, Бреслауеровом, појављује се идеја о преношењу правоугаоне мреже улица испод Господар Јованове улице и на подручје са леве стране Душанове улице. Планови до 1884. године бележе затечено стање: оријентални систем кривих улица просечених према одликама терена уз неједнаку изграђеност о чему сведочи појава веома крупних и релативно уситњених, гушће насељених блокова. Радикалних измена стања нема ни на познатом Бешлићевом плану из 1893.год. На овом плану сасвим јасно је уцртана правоугаона мрежа улица, али је пуним линијама обележена још увек присутна наслеђена оријентална мрежа, што значи да је у великој мери био присутан заостали грађевински фонд. Недостатак других извора не дозвољава нам да довољно прецизно реконструишемо смену старог система новим која је могла трајати током две до три деценије, између осамдесетих година XIX века и прве деценије XX века. Године 1903. на катастарском плану рађеном у Канализационом одсеку Општине града Београда, нема ни трага од некадашње оријенталне организације простора. Овај план бележи у потпуности садашњу мрежу улица без појаве објеката знатније архитектонске вредности.

## **Валоризација објеката**

Блок између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана представља почетак једног од најзначајнијих праваца урбаног развоја Београда који полази од Београдске тврђаве – Видинска осовина. Такође у урбаном погледу представља и завршетак Дунавске падине (први од девет блокова на потезу Душанове улице од Улице Тадеуша Кошћушка до Француске улице) и завршетак Јосимовићевог плана урбанизације овог дела Београдске вароши. Као последњи реализовани сегмент Дунавске падине, грађевински фонд се разликује од остале карактеристичне архитектуре раније реализованих урбаних блокова, јер нема изразитих и вредних примера архитектуре с краја XIX века и почетка XX века, којом су изграђени горњи делови падине. Душанова улица, иако представља једну од најстаријих градских траса нема видљивих трагова материјалне културе, осим барокног објекта - куће у Улици цара Душана бр. 10, која је утврђена за споменик културе и представља посебну културну и историјску вредност.

Кућа у Улици цара Душана бр. 10, која је припадала Елијасу Флајшману, занатлији ременару, подигнута је између 1724. и 1727. године као један од првих објеката који су изграђени у време аустријске окупације Београда (1717-1739), према регулационом плану пуковника Николе Доксата де Мореза. Кућа има подрум, приземље и спрат. Грађена је као једна од седам истих зграда у низу. Њена првобитна фасада била је рашчлањена једноставним хоризонталним венцем над приземљем, бочним пиластрима на угловима и, вероватно, профилисаним кровним венцем. Портали су били уоквирени профилисаним каменим оквирима. Типичан је пример стамбено-пословне градске куће, уобичајене на подручју подунавских земаља Хабзбуршке монархије током XVIII века. Једини је стамбени објекат из прве половине XVIII века који је сачуван у урбаном ткиву Београда, изван комплекса Тврђаве. То је данас најстарија зграда Београда која је својим трајањем надживела све промене у архитектонском наслеђу.

Завод за заштиту споменика културе града Београда је за потребе Детаљног урбанистичког плана блокова између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и Страхињића бана ("Сл. лист града Београда", бр. 18/88 и 30/III/90), урадио детаљан Елаборат заштите културно-историјског наслеђа и амбијенталних вредности, који садржи археолошку анализу, историјски развој подручја, преглед историјских карата, каталог појединачних објеката, архитектонско-урбанистичку анализу простора и опште ставове службе заштите за реконструкцију простора, карте валоризације и конзерваторских услова. Према наведеном елаборату, поред објекта у Улици Цара Душана бр.10, на к.п. 522/5 КО Стари град, који је споменик културе, остали објекти од интереса за службу заштите који се задржавају су: Цара Душана бр.4, на к.п. 519/2 КО Стари град, означен као културно историјска вредност, и означени као архитектонско – урбанистичка вредност, објекти у Цара Душана бр.8, на к.п. 521/2 КО Стари град, Цара Душана бр.14-16, на к.п. 523/3 КО Стари град, Страхињића Бана 11, на к.п. 528/3 КО Стари град и Страхињића Бана 5, на к.п. 529/2 КО Стари град. За објекат у ул. Страхињића бана бр.7, на к.п. 522/1 КО Стари град, наводи се да је приземни стамбени објекат грађен крајем 19. века без икаквих архитектонских особености и изван интереса службе заштите и да се као такав може уклонити и заменити новим објектом. Према конзерваторским условима парцеле бр.519/1, 520/1, 522/1, 524 и 531/1 су означене као локације за изградњу нових објеката. Објекат у ул. Страхињића бана бр.5 је у периоду од израде наведеног Елабората, претрпео значајне интервенције (доградње и надзиђивање, као и измену оригиналног изгледа објекта).

Током времена мењала се и валоризација културног наслеђа и критеријуми заштите. У циљу очувања суштинских споменичких вредности простора и објеката, Завод за заштиту споменика културе града Београда је извршио ревалоризацију некадашње целине под претходном заштитом *Стари Београд*, дефинисане су нове просторне целине и једна од њих, *Историјско језгро Београда*, према Одлуци о утврђивању, „Сл. гласник РС“ бр. 08/17, утврђено је за културно добро. Цео грађевински фонд у оквиру границе предметног плана валоризиран је према наведеној Одлуци на следећи начин:

- Споменик културе - објекат на к.п. 522/5 КО Стари град, у Улици цара Душана бр.10
- Објекти посебних вредности - објекти на к.п. 519/2, 523/3 и 528/3 КО Стари град, у улицама Цара Душана 14-16 и Страхињића Бана 11, поседују културно-историјске, архитектонске, архитектонско-урбанистичке, амбијенталне вредности, представљају старине.
- Објекти од вредности - објекти на к.п. 517/2, 517/3, 520/2, 521/2, 522/1, 522/2, 524, 525/1, 526/1, 527, 529/2, 531/2 КО Стари град, који поседују неку од вредности: културно-историјска, архитектонска, архитектонско - урбанистичка и/или амбијентална вредност.
- Објекти без вредности - објекти на к.п. 523/4, 530/1 и 531/1 КО Стари град, представљају објекте који не поседују ниједну од наведених вредности: културно-историјска, архитектонска, архитектонско-урбанистичка, амбијентална.

## Опште мере заштите

- Очување затечене историјске урбане матрице.
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин да се не угрожавају услови коришћења постојећих објеката.
- Приликом интерполације нових објеката висинску регулацију ускладити са висинском регулацијом вреднованих објеката, у складу са посебним мерама заштите.
- Очување постојећих пропорцијских односа висине објеката према регулационој ширини улице.
- Намена објеката у оквиру блокова може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита. Задржати трговачки карактер Улице цара Душана.
- Степен интервенција на дворишним објектима зависи од њихове валоризације и валоризације уличног објекта на парцели. Дворишне фасаде које се сагледавају са улице на супротној страни истог блока у смислу обликовања и материјализације третирају као уличне фасаде.
- Очување и допуна постојећих дрвореда, вредног зеленила на јавним површинама као и унутрашњих дворишта.
- Приликом реконструкције постојећих и изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања возила у оквиру парцеле.
- Планом предвиђене интервенције не смеју ни на који начин нарушавати амбијенталне вредности, физички и функционални интегритет, стабилност, приступачност и безбедност објеката и простора као сегмента највреднијег и најстаријег дела Београда, који поседује културно-историјске, архитектонске и архитектонско-урбанистичке вредности.
- У току свих фаза спровођења Плана, током израде Идејног, Пројекта за грађевинску дозволу и извођења изградње објекта неопходно је остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда, како би се дефинисале и спровеле мере техничке заштите.

## Посебне мере заштите

За објекте који имају **посебну вредност** - објекти на катастарским парцелама бр. 519/2, 522/5- парцела споменика културе, 523/3, 528/3, утврђене су следеће мере заштите:

- Очување постојећег хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивног склопа и примењених материјала и припадајућих делова парцеле.
- Очување и /или рестаурација изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза.

За објекте **од вредности** (објекти на катастарским парцелама бр. 517/2, 517/3, 520/2, 521/2, 522/1, 522/2, 524, 525/1, 526/1, 527, 529/2, 531/2, К.О. Стари град) утврђују се следеће мере заштите:

- Очување постојеће хоризонталне и вертикалне регулације ка улици с могућношћу пренамене тавана и поткровља уз задржавање постојеће висине слемена и нагиба уличне кровне равни. Над дворишним делом објекта могуће су промене у смислу формирања надзетка у зависности од архитектуре објекта и техничких могућности.
- Очување или рестаурација изгледа, односно карактеристичних стилских одлика, декоративних елемената и ликовног израза.
- Дозвољено је осавремењавање објеката у циљу њихове ревитализације, под условом да се не наруше вредности објекта.

За објекте **без вредности** (објекти на катастарским парцелама бр. 523/4, 530/1 и 531/1, К.О. Стари град) утврђују се следеће мере заштите:

- Објекти без вредности могу се заменити новим или, уколико су нижи од суседних, доградити до висине венца суседних објеката;

Код изградње новог објекта или надградње постојећег уколико за то постоје услови важе следећа правила:

- Објекат ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања.
- Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока.
- Висина објекта одређена је висином венца и слемена суседних објеката.
- Објекти у погледу обликовања, конструкције и функције треба да буду остварења која носе печат свог времена, с тим да са објектима у окружењу која имају споменичка својства чине складну целину. При обликовању посебну пажњу обратити на колористичку обраду фасада. Угаоне локације посебно истаћи и архитектонски обрадити.
- Дворишта отвореног типа морају се адекватно партерно уредити, озеленити и комунално опремити. Дозвољене су интервенције којима се омогућава приступ лица са инвалидитетом и отежаним кретањем свим објектима, с тим да се овим интервенцијама не нарушавају својства објеката који су валоризовани као *објекти од посебне вредности* и *објекти од вредности*.

У оквиру предметног простора као посебан потенцијал се издваја средишња зона блока (парцеле: 522/1, 522/2, 522/3, 522/4 и 522/5) са слојевитом заштитом, у оквиру које се сагледава/пружа могућност коначног архитектонског дефинисања и обликовања предметног блока. Ову зону треба третирати као просторни потенцијал у чијем оквиру је планиране интервенције потребно сагледати у контексту његове заштите и кроз целовито решење понудити уређење/изградњу која ће својим карактеристикама унапредити постојеће стање, пре свега естетске и функционалне карактеристике простора.

Свеобухватном анализом катастарских парцела 522/1, 522/2, 522/3, 522/4 и 522/5, могуће је доћи до конструктивног и креативног решења, које би се базирало на принципима одрживог развоја и интегративне заштите.

У циљу заштите, очувања и афирмације споменичких вредности, а у складу са свим горе наведеним, смернице и препоруке за планиране интервенције на наведеним парцелама су:

- У циљу очувања споменичких вредности простора, потребно је приликом планирања будућих интервенција, у највећој могућој мери очувати и унапредити споменичке вредности простора, пре свега карактер и амбијент предметног блока као дела градског простора посебних културно-историјских, архитектонско-урбанистичких и амбијенталних вредности.
- Имајући у виду да је *Историјско језгро Београда* одредницама ПГР-а и ГУП-а дефинисано као подручје опште обнове, под којом се подразумева *комбинована примена интегративне конзервације, урбане обнове и уређења простора, усаглашена према обиму и нивоу вредности градитељског наслеђа*, потребно је применом принципа интегративне заштите наведене парцеле третирати кроз јединствено планско решење уклопљено у контекст непосредног окружења.
- Очување споменика културе на к.п. 522/5 у постојећем габариту и волумену уз примену конзерваторских метода рестаурација, ревитализација, реконструкција, санација и презентација са циљем очувања и унапређења његових споменичких, архитектонских и естетских вредности.

- Очување објекта на к.п. 522/1, у Улици Страхињића Бана бр.7, на постојећој уличној регулацији у свом архитектонском ликовно-обликовном изразу и материјализацији, уз могућност интервенција којима би се омогућило његово повезивање са новом изградњом на слободном делу парцеле и интегрисање у јединствен комплекс. Потребно је у највећој могућој мери очувати интегритет и физичку структуру објекта, а новим интервенцијама којима се јасно мора направити разлика између постојећег и новопланираног, нагласити вредности објекта у контрасту старо - ново и уклопити га у непосредно окружење формирајући просторно и естетски усаглашен улични потез.
- Могућа је изградња новог објекта на делу катастарске парцеле 522/1, у Улици Страхињића Бана бр.9, уз услов поштовања и висинског усаглашавања са објектом од посебних вредности у Улици Страхињића Бана бр.11. Нови објекат могуће је повезати са постојећим у Улици Страхињића Бана бр.7.
- Дворишни објекат на к.п. 522/2, могуће је адекватно повезати и интегрисати у јединствено решење комплекса чиме би се искористио постојећи габарит објекта као потенцијал за дефинисање потребних капацитета.

(услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, број Р 3615/17 од дана 23.01.2018. године)

### 2.2.2. 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, 43/11 и 16/16) и др.

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже РС или у простору евидентираних природних добара.

Планским решењем, предвиђена је реконструкција и формирање уређених зелених површина, формирање нове јавне зелене и слободне површине у блоку, очување дрвореда у улицама Страхињића бана, Риге од Фере и Тадеуша Кошћушка, 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.

(услови Завода за заштиту природе Србије, 03 бр: 020-1858/3 од 20.10.2016. године; ЈКП „Зеленило-Београд”, број 51/415 од 26.10.2016. године; Секретаријата за заштиту животне средине, број: 501.2-95/2016-V-04 од 17. 10. 2016. године)

### 2.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ради заштите и унапређења животне средине на територији плана, утврђују се следећи урбанистички услови и мере заштите:

- на предметном простору није дозвољена/о:
  - изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, односно погорша постојеће еколошке услове становања;
  - уређење паркинг простора у унутрашњости блока;
  - обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе;
- извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;
- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:

- прикључење објеката на инфраструктуру;
- централизован начин загревања објеката;
- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- контролисани прихват зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем;
- објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом нових објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
- при пројектовању, односно изградњи објеката намењених становању, а нарочито ако је део објекта намењен пословању, као и објеката или њихових делова оријентисаних ка улицама Тадеуша Кошћушка и Цара Душана применити техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, а нарочито објектима намењеним становању свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- обезбедити најмање 40% слободних површина на парцели од којих најмање 10% мора бити незастртих површина у директном контакту са тлом; обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења зелених и слободних поршина и истим обезбедити:
  - задржавање и ревитализацију постојећих дрвореда у улицама Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана,
  - озелењавање кровних површина у форми кровног врта или постављање одговарајућег броја „мобилних“ дрвореда у унутрашњости блока;
- обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:
  - правилно обликовање 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 подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:
  - уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“,
  - систем за праћење концентрације угљенмоноксида,
  - систем за контролу ваздуха у гаражи,
  - контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
  - редовно праћење и одржавање сепаратора,
  - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета,
- Управљање отпадом вршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда“, број 28/11) и с тим у вези обезбедити:
  - посебне просторе за постављање контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл;
  - простор за зелено острво, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце);
- 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 је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,

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

За предметни план је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 бр.350.14-9/2016 од 15.06.2016.године.

(услови Секретаријата за заштиту животне средине, број: 501.2-95/2016-V-04 од 17.10.2016. године)

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

### **Сеизмолошке карактеристике терена**

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

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
$A_{ss}(g)_{max}$	0,02-0,04	0,04-0,06	0,06-0,08
$I_{max}$ (EMS-98)	VI	VII	VIII

**табела 2 – Максимални интензитети земљотреса**

Мора се нагласити да тло, које припада алувијалним седиментима, припада групи некохерентних водозасићених песковитих средина код којих је могућа појава ликвифације под утицајем сеизмичке побуде.

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

### **Урбанистичке мере заштите од пожара**

У Плану су имплементиране следеће мере заштите од пожара и експлозија:

- капацитет водоводне мреже је планиран тако да обезбеди довољне количине воде за гашење пожара;
- Планом су дефинисана минимална прописана растојања између објеката са циљем спречавања ширења пожара; и
- на парцелама јавне и остале намене обезбеђен је простор за приступ и пролаз ватрогасних возила до објеката.

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

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС",

бр.111/2009 и бр.20/2015) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

У поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15) и Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр.111/09 и 20/15").

(услови МУПа - Сектор за ванредне ситуације у Београду, 09/8 бр: 217-341/2016 од 29.09.2016. 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. 2936/2 од 30.10.2016. године)

## **2.3. 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**

Један од основних принципа развоја енергетске инфраструктуре града Београда јесте коришћење локално расположивих обновљивих извора енергије. Експлоатација и коришћење обновљивих извора енергије један је од услова за одрживи развој енергетике и задовољење домаћих потреба за енергентима, а истовремено се делује по законским прописима Европске Уније, чији је акценат на смањењу коришћења фосилних горива и заштити животне средине.

Коришћење подземне воде, захватањем преко истражно експлоатационих бунара и потом проласком кроз топлотне пумпе и екстракцијом топлоте ствара се одговарајућа топлотна енергија коју је потом могуће користити за будуће намене.

На основу пројекта "Детаљна истраживања субгеотермалних подземних водних ресурса града Београда - потенцијал, могућности коришћења и енергетска валоризација" (Рударско-геолошки факултет, 2012. године), предметни простор припада рејону БЗ који обухвата хидрогеолошке ресурсе у оквиру кречњака тортонско-сарматске старости.

Њихова просечна дебљина износи 35m, са просечном температуром подземних вода од 17° С.

## **2.4. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

За потребе евакуације комуналног отпада из постојећих објеката на предметном простору, користе се надземни контејнери запремине 1.1m<sup>3</sup> и габарита димензија 1.37x1.20x1.45m (2

контејнера на тротоару испред објекта у ул. Цара Душана бр.2 и 5 контејнера на тротоару испред објекта у ул. Цара Душана бр.12), као и подземни контејнери запремине 1.1m<sup>3</sup> и габарита димензија 1.80x1.80x2.40m (1 контејнер на тротоару испред објекта у ул.Страхињића бана бр.12, 1 контејнер на уличном острву испред објекта у ул.Тадеуша Кошћушка бр.36 и 2 контејнера пола на коловозу, пола на тротоару испред објекта у ул.Риге од Фере бр.19).

За потребе изградње нових објеката неопходно је предвидети контејнере запремине 1.1m<sup>3</sup>, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно.

На графичком прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план", означене су позиције за постављање постојећих и планираних контејнера за одлагање комуналног отпада.

При изради пројектно-техничке документације за изградњу објеката, инвеститор је у обавези да се обрати ЈКП Градска чистоћа за добијање ближих услова, а затим и сагласности на Главни архитектонско грађевински пројекат објекта, са решеним начином евакуације комуналног отпада из планираног објекта.

(услови ЈКП Градска чистоћа, број 17303 од 27.09.2016. године)

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

#### **3.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

*(графички прилог бр. 3. „Регулационо-нивелациони план“ Р 1: 500 и графички прилог бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:500)*

Табела 3 - ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

јавне саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака саобраћајне површине*
део улице Тадеуша Кошћушка	К.о. Стари град делови катастарских парцела бр.73 и 468	CAO1
улица Страхињића бана	К.о. Стари град део катастарске парцеле бр.555	CAO1
улица Риге од Фере	К.о. Стари град део катастарске парцеле бр.516	CAO1

\*за наведене саобраћајнице задржава се постојећа регулација и парцелација

#### **3.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА**

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда. Улице Цара Душана и Тадеуша Кошћушка су део примарне уличне мреже, као улице првог реда, док су улице Риге од Фере и Страхињића бана део секундарне уличне мреже, као приступне улице намењене индивидуалном саобраћају, снабдевању комерцијалних садржаја и паркирању возила.

Границом Плана обухваћени су део регулације (тротоар) улице Тадеуша Кошћушка, као и комплетне регулације улица Страхињића бана и Риге од Фере. Улица цара Душана у саобраћајном смислу дефинише предметни простор са северне стране, али није обухваћена границом плана.

Регулације саобраћајница Страхињића бана, Риге од Фере и део регулације Тадеуша Кошћушка у оквиру границе, планирају се са ширином регулације и распоредом елемената попречног профила као у постојећем стању:

- улица Страхињића бана са ширином коловоза од 7 m, обостраним косим паркинзима ширине 4,5 m и обостраним тротоарима од 2,5 m односно 4,2 m;
- улица Риге од Фере са ширином коловоза од 7 m, обостраним подужним паркирањем од 2 m и обостраним тротоарима од по 3,7 m односно 4 m; и
- улица Тадеуша Кошћушка, део регулације у ширини тротоара од мин 5,2 m.

Регулација Улице цара Душана дефинисана је Планом детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист града Београда“, број 83/15).

Пешачка кретања се одвијају тротоарима у оквиру поменутих улица, као и пешачким комуникацијама планираним у оквиру блока. Планираним решењем се задржавају постојећи дрвореди у оквиру уличних регулација.

### **3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА**

Улицом Цара Душана саобраћају линије аутобуског и трамвајског подсистема јавног градског превоза (линије бр.2, 5, 10, 24, 26, 79 и Е9), чије се стајалиште налази уз предметни блок.

Улицом Тадеуша Кошћушка саобраћају трамвајске линије бр.2 и 11 са стајалиштем у Булевару војводе Бојовића, које се налази у петоминутној пешачкој доступности у односу на садржаје предметног блока.

Концептом развоја јавног градског превоза планирано је задржавање траса постојећих аутобуских линија дуж поменутих улица, уз могућност реорганизације мреже линија, а у складу са развојем саобраћајног система. Такође, задржава се постојеће стајалиште у улици Цара Душана, које се налази непосредно уз предметни план.

### **3.1.3. ПАРКИРАЊЕ**

За планиране садржаје неопходно је обезбедити потребан број паркинг места (у даљем тексту: ПМ), у оквиру припадајуће парцеле на основу важећих норматива. На парцелама планираним за трансформацију и изградњу објеката, планиране су подземне гараже.

Потребе за паркирањем постојећих становника решавају се следећи начин:

- задржава се паркирање возила у регулацији саобраћајница Страхињића бана и Риге од Фере (око 61 ПМ);
- у оквиру паркиралишта "Калемегдан" (капацитета око 114 ПМ), које се налази у петоминутној пешачкој доступности;
- у оквиру планираних јавних гаража, у петоминутној пешачкој изохрони (до 400m) – локација Тадеуша Кошћушка 2 (капацитета око 270 ПМ); и

### **3.1.4. 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 40501-1/2016 од 28.09.2016. године; Секретаријат за саобраћај – Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја, бр. IV-05 Бр. 344.4-36/2016 од 24.10.2016. године; Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, IV-08 бр. 3465-3000/16 од 03.11.2016.године)

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

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

У оквиру регулација саобраћајница заступљено је линеарно зеленило, дрворед липа у улици Риге од Фере и дрворед јавора у улици Страхињића Бана.

Код обнове дрвореда у постојећим регулацијама јавних саобраћајница, важе следећи услови:

- постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала;
- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине, предвидети садњу школованих садница; и
- посебну пажњу обратити на формирање прилаза новим објектима, тако да не угрозе постојећи дрворед.

(услови ЈКП „Зеленило-Београд“, број 51/415 од 26.10.2016. године; Завода за заштиту природе Србије, 03 бр: 020-1858/3 од 20.10.2016. године)

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

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

### **3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

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

Простор обухваћен границом плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. У оквиру предметног подручја и његовом непосредном окружењу налазе се следећи објекти водовода:

- В1Л100 мм, В1Л150 мм у улици Цара Душана,
- В1Л150 мм, В1Л80 мм у улици Риге од Фере,
- В1Л200 мм у улици Страхињића Бана, и
- В1Л150 мм, односно В1Л125 мм у улици Тадеуша Кошћушка.

На територији обухваћеној планом, постојећи цевовод пречника од Ø80 мм у улици Риге од Фере је потребно реконструисати на минимални пречник Ø150 мм и предвидети у улици довољан број хидраната.

Планом детаљне регулације водовода прве висинске зоне Ø700 мм-Ø500 мм од постојећег водовода на Дорћолу до постојећег водовода Ø400 мм у улици Вука Караџића ("Службени лист града Београда", бр. 44/16), дуж улице Тадеуша Кошћушка резервише се простор за изградњу овог магистралног цевовода, који ће повезивати постојеће цеводе у улицама Мике Аласа и Југ Богдановој. Изградња предметног магистралног цевовода Ø700 мм услов је за боље водоснабдевање ширег подручја прве висинске зоне.

За прикључење планираних објеката, као и постојећих који се реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструисати према важећим стандардима Београдског водовода.

Реконструкција водоводне мреже, по траси постојеће или непосредно уз постојећу, уз евентуалну промену капацитета у зависности од потреба, може да се врши кроз редовно одржавање водоводне мреже.

Уличну водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру.

Кроз израду техничке документације димезнионисати водоводну мрежу тако да се обезбеде 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. 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

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

Уколико радни притисак не може да задовољи потребе за водом виших делова планираних објеката, потребно је предвидети постројења за повећање притиска.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП "Београдског водовода и канализације". Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП "Београдског водовода и канализације" и на исте прибавити сагласности.

(услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, бр. 56599 I<sub>4-1</sub>/909 од 28.09.2016. године)

### **3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

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

Предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме је у постојећем стању, заступљен општи систем канализације атмосферских и употребљених вода.

У оквиру предметног подручја и његовом непосредном окружењу налазе се следећи објекти канализације:

- ОК300 mm са везом на колектор ОБ60/110 cm у улици Тадеуша Кошћушка,
- ОК300 mm, ОБ60/110-120/180 cm у улици Цара Душана,
- ОК400 mm, ОБ60/110 cm у улици Риге од Фере, и
- два канала (обострано) ОК250-300 mm у улици Страхињића Бана.

Главни реципијент за употребљене и атмосферске воде предметне територије је колектор ОБ60/110-120/180 cm у Улици Цара Душана.

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда", бр.20/16), дуж улице Цара Душана је планиран "Интерцептор". "Интерцептор" је главни скупљач употребљених вода града Београда на делу територије који припада Централном систему београдске канализације, који све отпадне воде одводи до постројења за пречишћавање отпадних вода "Велико село". Он представља услов за несметано канализације целокупног централног канализационог система.

Део предметне локација и њеног непосредног окружења делом је сагледано у Плану детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу ("Сл. лист града Београда", бр.85/15). За потребе предметног плана урађен је Идејни пројекат канализационе мреже за насеље између улица Тадеуша Кошћушког, Цара Душана, Француске и постојеће пруге на Дорћолу ("ИМ ПРОЈЕКТ", 2011. год.). По овом пројекту планира се раздвајање постојеће канализације, која је по општем систему, на канализацију за фекалну воду и канализацију за атмосферску воду уз максимално искоришћење постојеће мреже канала и колектора. Постојећа канализација општег типа, где

је год то било могуће је раздвојена, задржана и претворена у атмосферску или фекалну канализацију, у улици Цара Душана предвиђени су следећи радови:

- постојећи општи колектор ОБ60/110-ОБ120/180 cm планира се као колектор за атмосферске воде,
- постојећа општа канализација ОК250-ОК300 mm планира се као канализација за атмосферске воде АК300 mm, и
- за употребљене воде планира се нови канал ФК250 mm.

За прикључење планираних, као и постојећих објеката који се дограђују и реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструисати према важећим стандардима Београдске канализације. Објекте прикључити на уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима Београдске канализације.

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). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са "Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање" ("Сл. Гласник РС", бр.67/12 и 48/12). Воде, које се због било којих разлога могу наћи у подземним гаражама, прикључити на градску канализациону мрежу гравитационо а уколико то није могуће унутар локације предвидети препумпавање.

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.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са синхрон планом. Димензија уличне канализације не може бити мања од Ø300 mm.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП "Београдског водовода и канализације" и на исте прибавити сагласности. Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП "Београдског водовода и канализације".

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу) могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар дате регулације, односно у оквиру површина јавне намене а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

(услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, бр. 56599/1 од 17.10.2016. године)

### **3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

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

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом у оквиру границе Плана изграђене су следеће трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV:

- "Тадеуша Кошћушког 42", регистарског броја Б-430 и
- "Риге од Фере 15", рег. бр. Б-1751.

ТС су изграђене у склопу постојећих објеката. Од ТС изграђена је подземна мрежа водова 10 kV, 1 kV, као и инсталације јавног осветљења (ЈО), пратећи коридор постојећих саобраћајних површина. Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање предметног подручја електричном енергијом, односно поменутих ТС, оријентисано је на ТС 110/10 kV "Београд 14 - Калемегдан".

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 Србије - Београд), планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 342 kW.

На основу процењене једновремене снаге, као и постојећег стања електроенергетске (ЕЕ) мреже, напајање планираних потрошача планира се из постојећих ТС10/0,4 kV. Како би се то омогућило планира се реконструкција постојеће ТС рег. бр. Б-1751 повећањем снаге трансформатора са 630 kVA на 1000 kVA.

Од ТС, до потрошача електричне енергије, изградити ЕЕ мрежу 1 kV као и водове ЈО. Планиране ЕЕ водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, изградити испод тротоарског простора саобраћајница, у рову дубине 0.8 m и ширине у зависности од броја ЕЕ водова, дуж постојећих ЕЕ коридора, односно паралелно постојећим ЕЕ кабловским водовима.

Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ЕЕ водови, потребно их је изместити или заштитити. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ЕЕ водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Све планиране ЕЕ објекте изградити према важећим техничким прописима, признатим светским стандардима из ове области и техничким препорукама, уз уважавање развоја и примене савремених техничких решења за ову врсту објеката. Објекте изградити уз сарадњу са Оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд.

(услови ПД „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. 5041/16 (80110 ЛБ) од 29.09.2016. године)

### **3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

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

Предметно подручје, који се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју Н°6 и Н°7 издвојеног степена (ИС) "Јованова", који је повезан са аутоматском телефонском централом (АТЦ) "Академија". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним у ТК канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

У постојећој ТК канализацији изграђен је већи број оптичких ТК каблова транспортне мреже Београда. У јужном делу Плана, на постојећем објекту, изграђена је базна станица "Мобилне телефоније Србије".

За планиране објекте колективног становања приступну ТК мрежу реализовати FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом IP (на бази интернет протокола – енгл. Internet Protocol) ТК уређаја или GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home), који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.



У сваком објекту, који се гради, планира се постављање кабинета ТК концентрације. За смештај ТК концентрације, у варијанти indoor (унутрашња монтажа кабинета), обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта површине најмање 4 m<sup>2</sup>. Планиране ТК концентрације повезати оптичким ТК каблом на постојећу транспортну ТК мрежу.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим ТК прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем ТК канализације. Испред сваког објекта изградити приводно ТК окно и од њега приводну ТК канализацију, две ПВЦ цеви пречника Ø110 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна ТК окна повезати планираном ТК канализацијом, капацитета две ПВЦ цеви пречника Ø110 mm, са постојећом ТК канализацијом.

Планирану ТК канализацију изградити испод тротоарског простора саобраћајница, у рову дубине 0.8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине 0.4 m.

Планиране ТК каблове, вишенаменске каблове и каблове за потребе кабловског дистрибутивног система полагати кроз постојећу и планирану ТК канализацију.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ТК објекти, потребно их је изместити или заштитити. Приликом измештања ових објеката водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси ТК објеката.

Све планиране ТК објекте изградити према важећим техничким прописима, признатим светским стандардима из ове области и техничким препорукама, уз уважавање развоја и примене савремених техничких решења за ову врсту објеката, као и препорука светске здравствене организације. Објекте изградити уз сарадњу са изабраним ТК оператором.

(услови „Телеком Србија“ а.д., бр.358944/2-2016 од 07.10.2016. године)

### **3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

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

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО "Дунав", чија мрежа ради у температурном режиму 120/55°C, називни притисак НП 25, односно топлотном конзуму магистралног топловода М2. Прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанца са измењивачима топлоте.

Постојећи објекти који се налазе у оквиру предметног плана делимично су топлификовани путем постојећих топоводних прикључака и топлотних подстанца, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел.енергија или пећи са различитим основним енергентима).

У оквиру границе Плана изведени су следећи топоводи:

- у Улици Тадеуша Кошћушка топовод пречника Ø168.3/250;
- у Улици Цара Душана топовод пречника Ø88.9/160 који је изведен кроз објекте у Ул. Цара Душана бр.2÷6;
- у улици Страхињића Бана топоводи пречника Ø273.0/400, Ø168.3/250, Ø108.0/200, Ø76.1/140, Ø60.3/125 и Ø48.3/110;
- - у улици Риге од Фере топоводи пречника Ø168.3/250, Ø114.3/200, Ø108.0/200, Ø76.1/140, Ø60.3/125 и Ø48.3/110.

На бази урбанистичких показатеља, датих овим Планом, извршена је процена топлотног конзума за планиране потрошаче и он износи укупно сса Q=470 KW.

Потребе за топлотном енергијом планираних објеката у оквиру границе Плана обезбедити путем топоводних прикључака на постојећу топоводну мрежу изведена у ободним саобраћајницама, и то:

- планирани објекат на к.п. 531/1 са топовода пречника Ø168.3/250 дуж улице Тадеуша Кошћушка;
- планирани објекти на к.п. 529/2 и 522/1 са топовода пречника Ø168.3/250 дуж улице Страхињића бана;
- планирани објекат на к.п. 524 са топовода пречника Ø114.3/200 дуж улице Риге од Фере.

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 подстаница биће дата кроз израду даље техничке документације.

Такође, планира се реконструкција топоводног прикључка пречника Ø168.3/250 од постојећег топовода трасираног дуж улице Страхињића бана до постојећег објекта на к.п.522/2 у зони планиране изградње на к.п. 522/1 и изградња планираног топоводног прикључка пречника Ø168.3/250 из правца улице Цара Душана дуж које је планиран магистрални топовод до горепоменутог објекта на к.п.522/2. Планирани магистрални топовод пречника Ø355.6/500 дуж улице Цара Душана дефинисан је Планом детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град ("Сл. лист града Београда", бр.83/15).

Планирану топоводну мрежу за новопланиране потрошаче изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0.6m.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода придржавати се свих одредби из "Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду" ("Сл.лист града Београда", бр. 43/2007) и "Правила о раду дистрибутивних система" ("Сл.лист града Београда", бр.54/14).

(Услови ЈКП Београдске електране, допис бр. II -8322/3 од 28.10.2016. године)

### **3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

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

Табела 4 - ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

<b>Јавна зелена површина - сквер</b>	<b>број катастарске парцеле</b>	<b>ознака грађевинске парцеле</b>
део блока	К.о. Стари град целе катастарске парцеле бр.522/3, 522/4, 523/1	ЗП2

На предметној територији у оквиру блока, на посебној парцели површине 1070.30 m<sup>2</sup>, планирана је нова јавна зелена површина (ЗП2). У складу са положајем у простору, димензијама и непосредним окружењем, ова зелена површина планирана је у типологији сквера.

Приликом формирања планираног сквера потребно је поштовати следећа правила:

- уређење треба да се заснива на јединственом партерном уређењу и поплочавању простора и озелењавању простора групацијама декоративног биљног материјала и солитерним стаблима;
- обавезна је израда јединственог Пројекта пејзажног уређења зелених и слободних површина;

- минимална површина под незастртим зеленим површинама је 30%;
- постојећу квалитетну дрвенасту вегетацију треба задржати и уклопити у ново пејсажно решење;
- предвидети озелењавање на савремен, стилски и функционалан начин, тако да естетске функције зеленила дођу до изражаја;
- користити декоративне групе дрвећа, жбуње, сезонско цвеће, избегавати инванзивне и алергене врсте;
- партерне површине нивелисати на начин који омогућава безбедно кретање и коришћење, несметано отицање површинских вода и одржавање застора;
- пројектним решењем формирати специфичне микро амбијенте (простор за одмор и окупљање, игру деце, опремљене квалитетним и савременим урбаним мобилијаром: клупе, осветљење, споменик, скулптура, водено огледало и сл.);
- приликом избора мобилијара водити рачуна да се задовоље естетски критеријуми условљени културно-историјским и амбијенталним вредностима непосредног окружења;
- приликом реконструкције фасада постојећих објеката, у циљу подизања еколошког, естетског и амбијенталног квалитета простора, применити принцип вертикалног озелењавања – зелених зидова и примене савремених биотехничких решења у третману постојећих калкана; и
- није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката.

За израду пројекта пејзажног уређења потребно је прибавити услове ЈКП "Зеленило Београд".

Планирана је допуна постојећег дрвореда у Улици Страхињића Бана, у складу са графичким прилогом бр. 3 „Регулационо-нивелациони план“ Р 1: 500. Одабир врсте садница ускладити са постојећим зеленим фондом.

(услови ЈКП Зеленило-Београд, допис бр. 51/415 од 26.10.2016.године)

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

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

#### **3.4.1. ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ**

На предметној територији није планирана локација за дечју установу. Деца предшколског узраста (у складу са планираним капацитетима, укупан број деце предшколског узраста је 7) могу користити капацитете постојећих предшколских установа у суседним блоковима (вртић "Лептирић" у ул.Господар Јевремовој).

(услови Завода за унапређење образовања и васпитања, допис бр. 1518/2016 од 21.11.2016.године)

### **3.4.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ**

На предметној територији није планирана локација за основну школу. Деца школског узраста (у складу са планираним капацитетима, укупан број деце школског узраста је 10) користиће капацитете постојећих школских установа у суседним блоковима (ОШ "Браћа Барух" у ул.Деспота Ђурђа и ОШ "Михаило Петровић Алас" у ул.Господар Јовановој).

(услови Завода за унапређење образовања и васпитања, допис бр. 1518/2016 од 21.11.2016.године)

### **3.4.3. 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 Стари град у улици Симиној бр.27, удаљен око 1,4 km и здравственим станицама у улицама Риге од Фере, Дубровачкој, Добрачиној и Венизелосовој.

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

(услови Секретаријата за здравство, II-01 бр.50-928/2016 од 25.11.2016. године)

### **3.4.4. ПОШТА**

У оквиру границе Плана, у приземљу стамбеног објекта у ул.Цара Душана бр.14-16, налази се пословна јединица "Поште Србије" укупне БРГП око 260m<sup>2</sup>, која се овим Планом задржава.

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

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“, Р 1:500)

##### **4.1. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - ЗОНА М1.1**

У оквиру ове зоне налазе се постојећи објекти који се овим Планом задржавају у постојећем волумену и габариту. Објекти су спратности од П до П+7+Пк. Катастарске парцеле се поклапају са габаритом објеката, тако да је остварени индекс заузетости "З" $=100\%$ , што не оставља могућност за додатно увећање капацитета.

Дозвољени су само радови на инвестиционом и текућем одржавању објеката.

	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</b>
<b>основна намена</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>основна намена ове зоне су мешовити градски центри;</li><li>мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%;</li><li>приземља постојећих објеката који се овим Планом задржавају, могу се наменити за комерцијалне садржаје.</li></ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле;</li><li>компатибилне намене које су дозвољене су депанданс вртића и сличне намене које не угрожавају животну средину и не стварају буку.</li></ul>
<b>услови за дефинисање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>минимална површина парцеле је 280m<sup>2</sup>, мин. ширина фронта је 8.5m; свака парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу.</li></ul>
<b>индекс заузетости парцеле ("З")</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>максимални индекс заузетости је као у постојећем стању.</li></ul>
<b>спратност објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>задржава се постојећа спратност објеката.</li></ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>дозвољени су радови на инвестиционом и текућем одржавању објеката;</li><li>у циљу подизања еколошког, естетског и амбијенталног квалитета простора, дозвољено је вертикално озелењавање фасада и примена савремених биотехничких решења у третману постојећих калкана</li></ul>

**табела 5 - Табела правила уређења и грађења зоне М1.1**

##### **4.2. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - ЗОНА М1.2**

Зона трансформације М1.2 обухвата следеће парцеле:

Табела 6 - ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ЗОНЕ М1.2

<b>Мешовити градски центри</b>	<b>број катастарске парцеле</b>	<b>ознака грађевинске парцеле</b>
Ул. Тадеуша Кошћушка бр.40 Ул. Цара Душана бр.4	К.о. Стари град цела катастарске парцеле: 519/1 и 531/1	ГП 1
Ул. Цара Душана бр.6	К.о. Стари град цела катастарска парцела: 520/1	*

\*за катастарску парцелу на наведеној локацији задржава се постојећа регулација и парцелација

Под трансформацијом се подразумева замена постојећих и изградња нових објеката, као и партерно и пејсажно уређење слободних површина на парцели, у циљу обезбеђивања

високог квалитета амбијента стамбене и централне зоне. Планираним интерполацијама треба постићи квалитетно архитектонско уклапање и успоставити оптималан дијалог са непосредним окружењем.

	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</b>
<b>основна намена</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ основна намена ове зоне су мешовити градски центри;</li> <li>▪ мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%;</li> <li>▪ у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји; изузетак од овог правила представља улични објекат на парцели ГП1, где због обезбеђивања колског и пешачког пролаза у двориште није могуће предвидети комерцијалне садржаје.</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле;</li> <li>▪ компатибилне намене које су дозвољене су депанданс вртића и сличне намене које не угрожавају животну средину и не стварају буку.</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ на ГП1 дозвољена је изградња 3 објекта на грађевинској парцели како је приказано на графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500; дворишни објекат може бити у целини намењен за комерцијалне садржаје или пословање (100%); на овој парцели дозвољена је изградња објекта павиљонског типа спратности П, у коме је пожељно сместити комерцијалне и услужне садржаје, као и депанданс вртића.</li> </ul>
<b>услови за дефинисање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ у обухвату ове зоне налази се и катастарска парцела број 520/1 КО Стари град, у Улици Цара Душана бр.6, која саобраћајни приступ остварује преко пасажа у уличном објекту у Улици Цара Душана бр.6;</li> <li>▪ овим Планом формирана је грађевинска парцела ГП1 површине око 1103.22 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ објекте постављати у оквиру грађевинских линија приказаних у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони“, Р 1: 500;</li> <li>▪ објекти су једнострано и двострано узидани;</li> <li>▪ на зидовима који су удаљени од границе парцеле, на позицијама графички дефинисаних грађевинских линија, дозвољено је отварање отвора стамбених просторија;</li> <li>▪ дозвољава се изградња еркера на уличној фасади максимално 1.5m у односу на грађевинску/регулациону линију, изнад приземља објекта на минималној висини од 3.5m од коте тротоара.</li> </ul>
<b>осветљавање помоћних просторија - светларници</b>	<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;</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>▪ мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле ("З")</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ на парцели ГП1 максимални индекс заузетости је "З"<sup>1</sup>=40%, због позиције постојећих објеката на суседним парцелама; на кп бр.520/1 КО Стари град максимални индекс заузетости је "З"<sup>1</sup>=35%.</li> <li>▪ максимални индекс заузетости за подземне етажне је 90% парцеле.</li> </ul>
<b>спратност објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимална спратност је П+5+Пк/Пс.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ за улични објекат на парцели ГП1 обавезно је висинско усклађивање са венцима суседних објеката.</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>▪ за све објекте у овој зони дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање објеката до њихове замене. Нису дозвољени доградња и надзиђивање објеката, реконструкција и адаптација таванског простора.</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>▪ проценат зелених површина у директном контакту са тлом је мин. 10%; ако се због изградње подземне гараже не може обезбедити минимални проценат незастртих зелених површина, озеленити кров гараже у форми кровног врта и поставити одговарајући број мобилних дрвореда;</li> <li>▪ постојећу квалитетну вегетацију сачувати и уклопити у новопланирано решење;</li> <li>▪ амбијент простора унапредити постављањем мобилних садница у контејнерима, засадити школоване саднице ниских лишћара и четинара топјиарних форми;</li> <li>▪ за ГП1 обавезна је израда Пројекта уређења и озелењавања, којим ће се дефинисати партерно и пејсажно уређење парцеле; изнад планиране подземне гараже обавезно је формирати кровни врт на мин. 30% површине крова гараже у нивоу терена;</li> <li>▪ приликом формирања кровног врта изнад подземне гараже потребно је поштовати следеће услове: <ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбедити 80cm 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; не користити инванзивне и алергене врсте;</li> <li>- обезбедити стазе за комуникацију и мобилијар и дренажу површинских вода ка кишној канализацији.</li> </ul> </li> <li>▪ за израду Пројекта уређења и озелењавања потребно је прибавити техничке услове ЈКП "Зеленило Београд";</li> <li>▪ препоручује се озелењавање крова објекта, као и вертикално озелењавање његових слободних фасада. Кровни врт треба да је екстензивног карактера, формиран као јединствена зелена површина са минимално 30 cm земљишног супстрата. Приликом озелењавања вертикалних површина стамбених објеката, зелене површине се могу формирати директно 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.</li> <li>▪ недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.</li> </ul>
<b>пешачке комуникације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ у приземљу планираног објекта на парцели ГП1, планиран је пешачки пасаж ширине 4.0m у циљу приступа садржајима и слободној и зеленој површини у унутрашњости парцеле.</li> <li>▪ пешачки приступ к.п. број 520/1 КО Стари град остварује се преко пасажа у објекту у ул.Цара Душана бр.6.</li> </ul>
<b>паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ потребан број паркинг места обезбедити на парцели;</li> <li>▪ на парцели ГП1 обавезна је изградња подземне гараже;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>▪ 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>▪ код пројектовања еркера, посебну пажњу посветити складном уклапању димензија, позиције и обликовања еркера са фасадним фронтовима суседних објеката, као и постизању динамике акцената и ритма фасадног низа блока у целини (централна позиција објекта у низу);</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. 1.5m у односу на грађевинску линију на делу објекта према улици, у целој ширини објекта. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем;</li> <li>▪ висина надзетка поткровља (Пк) износи највише 1.60m 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>▪ прозорске отворе поткровља се пројектовати искључиво као кровне прозоре;</li> <li>▪ није дозвољено формирање поткровља у више нивоа;</li> <li>▪ кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
<b>услови за оградивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ оградивање парцеле није дозвољено.</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 топлотворну мрежу.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ова зона припада инжењерскогеолошком рејону ПІВ1 – условно повољан терен. Овај рејон обухвата алувијалну раван Дунава. Ниво подземне воде у терену је око 3-5m, мах ниво подземне воде је између кота 74-75m<sub>пв</sub>;</li> <li>▪ коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње;</li> <li>▪ због високих нивоа подземних вода не препоручује се израда више од једне подземне етаже. За укопане делове објекта обезбедити хидроизолацију;</li> <li>▪ за објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундамирања. Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта). За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундамирања;</li> <li>▪ у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", бр. 101/15).</li> </ul>
<b>услови и могућности фазне реализације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дозвољена је фазна реализација планског решења на ГП1: <ul style="list-style-type: none"> <li>- I фаза: изградња подземне гараже и уличног објекта;</li> <li>- наредне фазе обухватају изградњу дворишног/их објеката и</li> </ul> </li> </ul>



**Табела 7 - Табела правила уређења и грађења зоне М1.2****4.3. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - ЗОНА М1.3**

Зона трансформације М1.3 обухвата следеће парцеле:

Табела 8 - ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ЗОНЕ М1.2

Мешовити градски центри	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. Цара Душана бр.12	К.о. Стари град цела катастарска парцела: 522/2	*
Ул. Страхињића Бана бр.7-9	К.о. Стари град цела катастарска парцела: 522/1	*

\*за катастарску парцелу на наведеној локацији задржава се постојећа регулација и парцелација

Објект некадашње фабрике трикотаже "Елка", данас "Стаклопана", на катастарској парцели бр. 522/2 КО Стари град, представник је индустријске архитектуре Београда између два рата. Нижи део објекта ка ул. Цара Душана је у претходном периоду надзиђиван и дограђиван на неадекватан и стилски непримерен начин.

Планом је предвиђено надзиђивање и висинско уједначавање са вишим делом објекта. Интервенцију извести применом методе контрастирања, пројектовањем савремене архитектонске форме у виду лаке, транспарентне конструкције, која ће представљати својеврстан акценат у простору. Планирани простор на последњој етажи мора бити функционално и грађевински повезан са објектом. Планирана намена је пословање или атрактиван комерцијални садржај (офиси, простор за манифестације, ресторан, кафе и сл.). Укупна планирана БРГП интервенције је око 300 m<sup>2</sup>. Паркинг места за планиране капацитете настале интервенцијом на кп бр. 522/2 КО Стари град планирана су у оквиру грађевинске парцеле сквера ЗП2.

За планирано надзиђивање/доградњу постојећег пословног објекта неопходно је претходно извршити проверу да ли објект, односно тло може да издржи планирану интервенцију. Истраживања извести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", бр. 101/15).

У складу са условима службе заштите, потребно је у највећој могућој мери очувати интегритет и физичку структуру објекта на к.п. 522/1, у Улици Страхињића Бана бр.7, на постојећој уличној регулацији, уз могућност интервенција којима би се омогућило његово повезивање са новом изградњом на слободном делу парцеле и интегрисање у јединствену грађевинску и функционалну целину. Део корпуса новог објекта ће бити препуштен преко постојећег приземног објекта, до пуне планиране висине П+5+Пс. На графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500, приказане су грађевинске линије новог објекта. Уколико се у пројектантској разради кроз обавезну експертизу и вештачење утврди да није могуће дефинисати конструктивно и техничко решење за функционално и безбедно инкорпорирање нове структуре са постојећим објектом (подземна гаража, фундаирање, статичка стабилност објекта и сл.), може се приступити изградњи новог јединственог објекта на парцели. Архитектонским обликовањем и третманом фасада нагласити све вредности постојећег објекта (пропорције, ритам и величина отвора, детаљи фасадне пластике и сл.), применом контрастне методе или фасадизма и уклопити новонасталу физичку структуру у непосредно окружење.

Могућа је и изградња новог објекта на делу катастарске парцеле 522/1, у Улици Страхињића Бана бр.9, уз услов поштовања и висинског усаглашавања са објектом од посебних вредности у Улици Страхињића Бана бр.11.

	<b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА</b>
<b>основна намена</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ основна намена ове зоне су мешовити градски центри;</li> <li>▪ мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%;</li> <li>▪ препорука је активирање приземља планираног објекта комерцијалним садржајима, под условом да је то могуће због обезбеђивања приступа подземној гаражи, односно колског и пешачког пролаза у двориште.</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле;</li> <li>▪ компатибилне намене које су дозвољене су депанданс вртића и сличне намене које не угрожавају животну средину и не стварају буку.</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ на парцели је дозвољена изградња 1 објекта, односно јединствене грађевинске целине.</li> </ul>
<b>услови за дефинисање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимална површина парцеле је 335m<sup>2</sup>, мин. ширина фронта је 16m; свака парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу;</li> <li>▪ катастарска парцела бр. 522/2 саобраћајни приступ остварује из Душанове улице преко грађевинске парцеле сквера ЗП2.</li> </ul>
<b>положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ објекте постављати у оквиру грађевинских линија приказаних у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500;</li> <li>▪ објекти су двострано узидани (типологија компактног блока);</li> <li>▪ на зидовима који су удаљени од границе парцеле, на позицијама графички дефинисаних грађевинских линија, дозвољено је отварање отвора стамбених просторија;</li> <li>▪ дозвољава се изградња еркера на уличној фасади максимално 1.5m у односу на грађевинску/регулациону линију, изнад приземља објекта на минималној висини од 3.5m од коте тротоара.</li> </ul>
<b>осветљавање помоћних просторија - светларници</b>	<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;</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>▪ мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле ("З")</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимални индекс заузетости надземних етажа је "З"= 60% површине парцеле; изузетак представља кат.парцела бр.522/2, где је постојећи индекс заузетости 100%;</li> <li>▪ максимални индекс заузетости за подземне етаже је 90% парцеле.</li> </ul>
<b>спратност објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимална спратност је П+5+Пс.</li> <li>▪ повучени спрат је последња етажа повучена од фасадне равни минимално 1.5m; кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.</li> <li>▪ обавезно је висинско усклађивање са венцима објеката на суседним парцелама.</li> <li>▪ за објекат на кп бр.522/2, за планирано надзиђивање дела објекта, обавезно је висинско усклађивање са вишим делом објекта.</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> </ul>

<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ за све објекте у овој зони дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање објеката до реализације планског решења.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ проценат слободних и zelenih површина на парцели је мин. 40%;</li> <li>▪ проценат zelenih површина у директном контакту са тлом је мин. 10%; ако се због изградње подземне гараже не може обезбедити минимални проценат незастртих zelenih површина, озеленити кров гараже у форми кровног врта и поставити одговарајући број мобилних дрвореда;</li> <li>▪ постојећу квалитетну вегетацију сачувати и уклопити у новопланирано решење;</li> <li>▪ амбијент простора унапредити постављањем мобилних садница у контејнерима, засадити школоване саднице ниских лишћара и четинара топјиарних форми;</li> <li>▪ препоручује се озелењавање крова објекта, као и вертикално озелењавање његових слободних фасада. Кровни врт треба да је екстензивног карактера, формиран као јединствена зелена површина са минимално 30 cm земљишног супстрата. Приликом озелењавања вертикалних површина стамбених објеката, зелене површине се могу формирати директно 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.</li> <li>▪ недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања zelenih површина.</li> </ul>
<b>паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ потребе за паркирањем планираних капацитета на кп бр. 522/2 КО Стари град обезбедити у оквиру паркиралишта које се налазе у петоминутној пешачкој доступности (до 400m), а у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17);</li> <li>▪ на кп бр.522/1 обавезна је изградња подземне гараже;</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> <li>▪ 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>▪ код пројектовања еркера, посебну пажњу посветити складном уклапању димензија, позиције и обликовања еркера са фасадним фронтима суседних објеката, као и постизању динамике акцената и ритма фасадног низа блока у целини (централна позиција објекта у низу);</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. 1.5m у односу на грађевинску линију, у целој ширини објекта. За планирани објекат на кат.парцели 522/1, повлачење последње етаже од мин. 1.5m извести ка дворишном делу, због позиције постојећег пословног објекта на кат.парцели 522/2 на међи. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ висина надзетка поткровља (Пк) износи највише 1.60m 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>▪ прозорске отворе поткровља пројектовати искључиво као кровне прозоре;</li> <li>▪ није дозвољено формирање поткровља у више нивоа;</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>▪ ограђивање парцеле није дозвољено.</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 топлводну мрежу.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ова зона припада инжењерскогеолошком рејону IIB1 – условно повољан терен. Овај рејон обухвата алувијалну раван Дунава. Ниво подземне воде у терену је око 3-5m, мах ниво подземне воде је између кота 74-75mnnv;</li> <li>▪ коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње;</li> <li>▪ због високих нивоа подземних вода не препоручује се израда више од једне подземне етаже. За укопане делове објекта обезбедити хидроизолацију;</li> <li>▪ за објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта). За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања;</li> <li>▪ у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", бр. 101/15).</li> </ul>
<b>услови и могућности фазне реализације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ дозвољена је фазна реализација планског решења, на начин који омогућава несметано и независно функционисање сваке појединачне фазе.</li> </ul>

**Табела 9 - Табела правила уређења и грађења зоне M1.3**

## 5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

	ПОСТОЈЕЋЕ (m <sup>2</sup> )	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (m <sup>2</sup> )
површина плана	15.073	15.073
БРГП становања	25.760	28.582
БРГП делатности	7.630	7.185
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	260	260
<b>БРГП укупно</b>	<b>33.650</b>	<b>36.027</b>
бр. станова	322	357
бр. становника	934	1.035
однос становања/делатности	77%:23%	79%:21%
густина становника	610 st/ha	676 st/ha

Табела 10 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо

Табела 11 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене предложених Планом и по ПГР-у Београда

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ТАДЕУША КОШЋУШКА, ЦАРА ЛАЗАРА, РИГЕ ОД ФЕРЕ И СТРАХИЊИЋА БАНА, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД				
ЗОНА/ намена	"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле	% зелених површина	макс. спратност
<b>М1.1 / мешовити градски центри</b>	/	<b>постојећи</b>	<b>постојећи</b>	<b>постојећа</b>
<b>М1.2 / мешовити градски центри</b>	/	<b>29%</b>	<b>71%</b>	<b>П+5+Пс/Пк</b>
<b>М1.3 / мешовити градски центри</b>	/	<b>57%</b>	<b>43%</b>	<b>П+5+ Пс/Пк</b>
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX)				
<b>М.1 / мешовити градски центри</b>	<b>4.0 *</b>	<b>60% * изузетно 70% (уколико је % комерцијалних садржаја већи од 50%)</b>	<b>40% * изузетно 30% (уколико је % комерцијалних садржаја већи од 50%)</b>	<b>П+8+(Пс) (макс.висина венца 32.0m, макс.висина слемена 37.0m)</b>

## **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, израду пројекта препарцелације и формирање грађевинских парцела јавне 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).

Планирани објекти не смеју својом изградњом или експлоатацијом угрозити стабилност и функционалност суседних објеката.

Овим Планом утврђује се обавеза израде Пројекта пејзажног уређења зелених и слободних површина за:

- планирану јавну и слободну површину – сквер на парцели ЗП2; и
- грађевинску парцелу ГП1.

Овим Планом даје се могућност фазне реализације планског решења на грађевинској парцели ГП1. У првој фази је обавезна реализација подземне гараже и уличног објекта у ул. Тадеуша Кошћушка. У наредним фазама се може реализовати изградња дворишних објеката и партерно и пејсажно уређење парцеле.

За планирану интервенцију надзиђивања постојећег објекта на катастарској парцели бр.522/2 КО Стари град, пре издавања локацијских услова обавезна је верификација идејног архитектонског решења на Комисији за планове Скупштине града Београда.

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).

Саставни део овог Плана су и:

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

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

## **III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана
4. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
5. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
6. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
7. Извод из ПГР Београда
8. Елаборат за рани јавни увид
9. Извештај о раном јавном увиду
10. Подаци о постојећој планској документацији (стечене обавезе)
11. Геолошко-геотехничка документација

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

1д.	Катастарски план са границом ПДРа	P 1: 500
2д.	Топографски план са границом ПДРа	P 1: 500
3д.	Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом ПДРа	P 1: 500