

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА:
МИЛЕШЕВСКЕ, ТОМАША ЈЕЖА, ПОЖАРЕВАЧКЕ И
РАДОСЛАВА ГРУЈИЋА, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР**

- НАЦРТ ПЛАНА -



Београд, 2021. године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП Његошева 84, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ Краљице Марије 1
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ Булевар деспота Стефана 56, Београд
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх. Драгослав Ристановић, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	
Сарадник:	Андреа Ђорђевић, маст.инж.арх.
Саобраћајно решење:	Јасминка Ђукић, дипл.инж.грађ.
Инжењерскогеолошки услови:	Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Водоводна и канализациона мрежа:	Александар Ранковић, дипл.инж.грађ. Снежана Крстић, с.инж.грађ.спец.
Електроенергетска и тт мрежа:	Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел. Љиљана Танасковић, ел.техн.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
Зелене површине и заштита природе:	Немања Јевтић, дипл.инж.пејз. арх.
Објекти и комплекси јавних служби:	Емил Димитров, дипл.инж.арх.
Геодезија:	Миломир Митровић, дипл.инж.геод.
Заштита културног наслеђа:	Соња Костић, дипл.ист.умет.
Заштита животне средине:	Марија Павловић, маст.простор.план.
Остале мере заштите:	Драгослав Павловић, дипл.простор.план.
Оријентациона процена трошкова улагања:	Биљана Михајловић, дипл. економиста
Синхрон план:	Звездана Мојсић, спец.струк.инж.геод.
Постојећа планска документација:	Ивана Младеновић, дипл.економиста

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

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

Маја Јоковић Поткоњак, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	1
A)	ОПШТИ ДЕО	1
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА.....	1
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	2
4.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	3
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	3
1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ	3
1.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	3
1.2.	КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ	4
2.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	4
2.1.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА.....	4
2.1.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	4
2.1.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	5
2.1.3.	ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	5
2.1.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ	9
2.1.5.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	10
2.1.6.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	11
2.1.7.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА	12
2.1.8.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	12
3.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	13
3.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	13
3.1.1.	МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА.....	13
3.1.2.	ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА	14
3.1.3.	ПАРКИРАЊЕ	15
3.1.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	15
3.2.	ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ	15
3.2.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	15
3.2.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	16
3.2.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	17
3.2.4.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	18
3.2.5.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	19
3.3.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	20
3.3.1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ У ОТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ	20
3.4.	ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ	21
3.4.1.	ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (Ј2)	21
3.4.2.	ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (Ј2)	22
3.4.3.	УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (Ј6)	22
3.4.4.	УСТАНОВЕ КУЛТУРЕ (Ј9).....	22
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	23
4.1.	ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	24
4.1.1.	ЗОНА С5.....	24
4.1.2.	ЗОНА С9.....	26
4.2.	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	28
4.2.1.	ЗОНЕ М4-1 И М4-2	28
4.3.	КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ	31
4.3.1.	ЗОНА К4	31
5.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	32
В)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	33
1.	ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ	34
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	35
III	ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	35

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – одлука УС и 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МИЛЕШЕВСКЕ, ТОМАША ЈЕЖА, ПОЖАРЕВАЧКЕ И РАДОСЛАВА ГРУЈИЋА, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

- НАЦРТ ПЛАНА -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Плана детаљне регулације подручја између улица: Милешевске, Томаша Јежа, Пожаревачке и Радослава Грујића, Градска општина Врачар (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између улица: Милешевске, Томаша Јежа, Пожаревачке и Радослава Грујића, Градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 36/17), коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 15. јуна 2017. године.

Одлука о изради Плана је донета на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда којом се предлаже преиспитивање планираних намена дефинисаних 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) (у даљем тексту: ПГР Београда), имајући у виду иницијативе грађана, које је подржала и Градска општина Врачар, како би се задржала постојећа зелена површина унутар блока, у циљу њеног очувања, спречавања даљег уситњавања и одржавања и створио плански основ за формирање грађевинске парцеле намењене јавним зеленим површинама.

Такође, донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја између улица: Милешевске, Томаша Јежа, Пожаревачке и Радослава Грујића, Градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 32/17).

План је био изложен на Раном јавном увиду у периоду од 28.03.2019. до 11.04.2019. године и Комисија за планове Скупштине града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у Елаборат за потребе израде Плана детаљне регулације подручја између улица: Милешевске, Томаша Јежа, Пожаревачке и Радослава Грујића, Градска општина Врачар, (који је саставни део документационе основе Плана) на 18. седници, одржаној 16.05.2019. године.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима)

Границом Плана обухваћен је део територије градске општине Врачар, блок између улица: Милешевске, Томаша Јежа, Пожаревачке и Радослава Грујића.

Површина обухваћена Планом износи око 1.8 ha.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

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

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Врачар

Целе катастарске парцеле:

837/2; 1307; 1328; 1236; 1241; 1242/1; 1242/2; 1243/1; 1243/2; 1244/1; 1244/2; 1245/1; 1245/2; 1246/1; 1246/2; 1224/1; 1224/2; 1225/1; 1225/2; 1226/1; 1226/2; 1227; 1228; 1229; 1230/1; 1230/2; 1231/2; 1232; 1233; 1235/1; 1235/2;

Делови катастарских парцела:

1311; 880; 881/1; 1313; 836/2; 837/1; 838; 839/1; 1259/2; 1308/1; 1330;

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

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

(Одлука је саставни део документационе основе Плана)

(Извод из Плана генералне регулације је саставни део документационе основе Плана)

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

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између улица: Милешевске, Томаша Јежа, Пожаревачке и Радослава Грујића, Градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 36/17);

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

Према Плану генералне регулације, подручје обухваћено Планом припада целини II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара, а на предметној локацији су планиране:

Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби
- мрежа саобраћајница и

Површине осталих намена:

- површине за становање (зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (зона С5) и зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок (зона С9),
- мешовити градски центри М4,
- површине за комерцијалне садржаје К4.

Такође, плански основ представља и План генералне регулације система зелених површина

(„Службени лист града Београда“ бр. 110/19), према коме је планирано очување јавне зелене површине у отвореном стамбеном блоку, као и постојећих траса дрвореда.

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

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

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница
- површине за објекте и комплексе јавних служби
- површине за становање у оквиру комплекса јавних служби
- зелене површине (зелене и слободне површине блока) и

Површине остале намене

- површине за становање (вишепородично становање)
- површине за комерцијалне садржаје (пратећи комерцијални садржаји).

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

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

Планиране површине јавних намена су:

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

- мрежа саобраћајница

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ:

- установа културе (Ј9)

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:

- зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку (ЗП4)

Планиране површине осталих намена су:

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ:

- зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (С5)
- зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок (С9)

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

- зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4-1 и М4-2)
-

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

- зона пратећих комерцијалних садржаја (К4)

Намена површина	Постојеће (ha) оријентационо	%	Укупно планирано (ha) оријентационо	%
Површине јавне намене				
саобраћајне површине	0,65	37	0,65	37
зелене површине	0,38	21	0,38	21
површине за објекте и комплексе јавних служби	0,17	10	0,17	10
Укупно јавне намене	1.2	68	1,2	68
Површине осталих намена				
површине за становање	0,48	27	0,27	15
мешовити градски центри	---	---	0,21	12
површине за комерцијалне садржаје	0,09	5	0,09	5
Укупно остале намене	0,57	32	0,57	32
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	1,8	100%	1.8	100%

Табела 1 - Табела биланса површина

1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Територија предметног Плана представља јединствену целину – блок оивичен мрежом саобраћајница, како је приказано у свим графичким прилозима Плана.

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

2.1.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Простор у оквиру границе Плана налази се у оквиру границе културног добра „Антички Сингидунум“, које је решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 176/8 од 30. јуна 1964. године, проглашено за археолошко налазиште.

Мере заштите

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да, у складу са чл. 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон), обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

/Допис Републичког завода за заштиту споменика културе – Београд, бр.6-38/2019-1 од 09.04.2019. године и Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, допис бр.Р1409/19 од 10.04.2019. године/

2.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16 и 95/18 - др. закон), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 -одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон) и др.

Предметно подручје нема заштићених природних добара (нити је у поступку заштите), није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије, нема објеката геонаслеђа према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008), док планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите природе.

Планским решењем, у складу са створеним условима, обезбеђено је очување постојеће вегетације и порозног тла у највећој могућој мери, очување трасе дрвореда у улицама Томаша Жежа, Милешевској и Пожаревачкој.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се предпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99, Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/16 и 95/18 - др. закон), „извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.”

(Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 број: 020-991/2 од 24.04.2019.године)

2.1.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За предметни план в.д.заменик начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем IX-03 бр. 350.14-15/17 од 29.05.2017. године.

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (V-04 број: 501.2-63/2019 од 17.05.2019. године). У циљу спречавања, односно, смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати доле наведене мере и услове.

У циљу **заштите вода и земљишта** обезбедити:

- прикључење новопланираних објеката на комуналну инфраструктуру, и по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система у складу са планираним повећањем БРГП-а;
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина – пешачких комуникација) и отпадних вода (зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући паркинг површине, из гаража и санитарних отпадних вода);
- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- потпуни контролисани прихват зауљених отпадних вода из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;
- да квалитет отпадних вода, који се након третмана у сепаратору масти и уља контролисано упушта у реципијент, задовољава критеријуме прописане Уредбом о

граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

У циљу **заштите ваздуха** потребно је:

- применити централизован начин загревања/хлађења објеката;
- користити расположиве видове обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл.;
- формирање дрвореда дуж прометне саобраћајнице, где год је то могуће, у циљу смањења загађења пореклом од издувних гасова моторних возила и заштите од буке;
- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора и кровних површина гаража у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.

У циљу **заштите од буке** неопходна је:

- примена одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, при пројектовању, односно изградњи планираних објеката, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираних објеката (система за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница, машинске инсталације и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. Гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/2010), а које износе 60 dB за дан и вече, а 50 dB за ноћ;
- примена грађевинских и техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

Потребно је испунити минималне захтеве у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом.

Објекте намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове орјентисати двострано ради бољег проветравања.

Трансформаторске станице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката:

- техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трансформаторских станица, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μ T;
- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе (за напоне од 0,4 kV до 35 kV), односно SF6 трансформаторе за све напоне;
- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трансформаторске станице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне

дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења; и

- трансформаторске станице у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да:

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m,
- удаљеност антенског система базне станице и границе предшколске установе (вртића), основне школе и дечијих игралишта износи најмање 50m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, износи најмање 30 m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10 m,
- антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова,
- при пројектовању антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир избор и дизајн и боју антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.

Уколико се планира изградња подземних гаража, обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, број 111/15);
- систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас.

Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за **смештај дизел агрегата**, а нарочито:

- дизел агрегате сместити на гумирану подлогу како се не би преносиле вибрације на објекат;
- резервоар за складиштење енергента за потребе рада дизел агрегата сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

Обавеза је власника/корисника гаража да успостави **ефикасан мониторинг и контролу процеса рада** у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- праћење количине и квалитета отпадне воде пре упуштања у рецетијент, а у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима водама („Службени гласник РС“, бр. 33/16);

- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, бр. 5/16).

На предметној локацији **није дозвољена/о:**

- уређење паркинг простора у унутрашњости блока, на рачун зелених и незастртих површина;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката.

Планирати начине прикупљања и поступања са **отпадним материјалима**, односно материјалима и амбалажом (амбалажни отпад, комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и с тим у вези обезбедити:

- посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за сакупљање амбалажног и комуналног отпада;
- простор за зелено острво, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце).

Инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада. **У току извођења радова** на изградњи планираног објекта извођач радова је у обавези да:

- грађевински и остали отпадни материјал, који настаје у току изградње сакупи, разврста и привремено складишти, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада); спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада и сл), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;
- обезбедити извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, број 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18- др. закон) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, број 56/10 и 93/19);
- води евиденцију о: врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту, као и издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);
- попуњава Документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- у случају удесних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере

заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

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

- Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – $A_{ss}(g)$ 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.

Табела: Сеизмички параметри

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
$A_{ss}(g) \max.$	0.06	0.1	0.1
$I_{max}(EMS-98)$	VI-VII	VII-VIII	VII-VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19 и 52/20). 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 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. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара.

С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ“, број 21/90).
- Изградња електроенергетских објеката и постројења мора бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ“, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, број 13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких

норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", број 37/95).

- Подземна гаража мора бити реализована у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, 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, 114/15 и 117/17).

Услови МУП-Управа за ванредне ситуације у Београду 09/7 бр. 217-199/2019 од 19.04.2019.

- **Услови од интереса за одбрану земље**

Од Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр.6986-2, од 08.04.2019. године, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

2.1.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

На основу урађених "Геотехничких подлога за потребе Плана детаљне регулације између улица: Милешевска, Томаша Јежа, Пожаревачке и радослава Грујића, градска општина Врачар", од стране предузећа "GEOURB Group" из Београда (2019), дефинисани су следећи инжењерскогеолошки услови.

Простор обухваћен Планом детаљне регулације у геоморфолошком смислу чини заравњени плато односно налази се на гребену леве падинске стране потока. Хипсометријски, терен се налази између кота 138.5-153.3 m_nv, са генералним правцем пружања падине Ј-С и нагибом око 1-3°. Основни морфолошки облици у терену су настали радом маринске ерозије, а модификовани су деловањем процеса површинског распадања и падинских процеса, пре свега планарног и линијског спирања. На модификовање морфологије терена утицао је и техногени фактор, обзиром да је простор у потпуности урбанизован.

Квартарне творевине представљају млађи структурни спрат у проучаваном простору. Представљене су различитим генетским типовима плеистоценских и холоценских наслага. Међу њима се истичу насlage леса, делувијалних и пролувијалних депозита. Од неогених седимената констатоване су наслага сарматског ката које представљају основу геолошке грађе терена. У литолошком погледу представљени су претежно ламинираним и местимично масивним лапорима. У лапорима се ређе јављају слојеви и сочива чврстог лапоровитог кречњака (микрита).

Подземна вода је констатована на дубини од 4.5-5.5m од површине терена. Детаљним инжењерскогеолошким картирањем терена, допунским истражним радовима, као и раније спроведеним истраживањима терена, на простору обухваћеном Планом детаљне регулације, нису утврђени било какви трагови савремених геодинамичких процеса и појава.

На основу утврђене природне конструкције терена у истражном простору је издвојен инжењерскогеолошки рејон А:

Рејон А чини стабилан терен а природна конструкција терена је повољна у погледу урбанистичких услова. Ипак постоје извесна ограничења приликом пројектовања објеката на које утичу литолошки чланови који чине овај рејон.

Услед урбанизације, анизотропни седименти (насипи) чине делимичну површину терена (дебљине је 0.3-3m), укључујући и хумифицирани лес, који је дебљине од 0.4-1m локално до 2m. У случају ангажовања ових средина као радне, за потребе полагања линијских и других инфраструктурних објеката, потребно је извршити проверу физичко-механичких параметара.

Погодан је као подтло саобраћајница и паркинга уз одређене интервенције у подтлу (побољшање збијености горњих делова терена).

Испод насипа терен изграђују лесне наслаге, који се сматрају релативно повољним за темељење грађевинских објеката, при чему је неопходно да се врста и дубина темељења дефинишу на основу карактеристика средина у циљу њихове стабилности у односу на носивост тла и укупна слегања. Основне карактеристике леса су склоност структурним променама приликом накнадног провлажавања, што доводи до неконтролисаног допунског и неравномерног слегања објеката. Зато је неопходно начин и дубину фундирања објеката прилагодити структурној чврстоћи леса, како у периоду изградње објеката тако и у време експлоатације, при чему треба планирати регулацију површинских концентрисаних дотока воде.

Уколико су објекти без подземних етажа, обавезно је фундирање у „самониклом тлу“ или извршити замену тла са квалитетнијим материјалом (шљунком и туцаником) уз прописано збијање и на њима вршити ослањање темељних конструкција. Укопане делове објеката штитити од утицаја процедних подземних вода одговарајућом хидроизолацијом или дренажним системом, којим би се омогућило трајно дренажање подземне воде око и испод објеката. У овој средини ископе изводити под нагибом 1:1, док вертикални засек приликом отварања ископа може стајати без подграде у сувом и краћем временском периоду до висине од 1m.

Објекти са две и више подземних етажа фундирани би се у лесоликом делувијуму или делувијално прашинастим глинам. Ове средине се према физичко-механичким својствима сврставају у врло погодне средину за директно фундирање грађевинских објеката. Ове средине су добрих физичко-механичких својстава што условљава добру носивост тла, као и низак степен деформабилности при накнадном провлаживању.

Ниво подземне воде је констатован на граници лесоидних наслага и слабо водопрпусних делувијалних прашинасто-глиновитих депозита на дубини од 4.5-5.5m. Издан је пукотинско-прслинске порозности и мале издашности, тако да се у евентуалне ископе могу јавити само процедне воде из виших слојева.

Приликом проширења, израде нових саобраћајница или паркинг простора, потребно је предвидети површинско одводњавање и стабилизацију подтла збијањем. Средине које учествују у конструкцији овог рејона могу се користити као подтло за линијске објекте уз предлог да се подтло заравни и компактира песком или песком са прерађеним лесним материјалом из ископа (уколико је ископ у лесу).

За сваки нови планирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18).

2.1.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20), уважава значај енергетске ефикасности објеката (члан 4). Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања.

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

- побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;
- изградњу нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем расхладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом изградом и обрадом спољних прозора и врата;

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

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

2.1.7. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

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

2.1.8. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За евакуацију комуналног отпада из планираних објекта постављени су судови-контејнери запремине 1100 литара и габаритних димензија 1.37 x 1.20 x 1.45m, у нишама у оквиру регулације јавних саобраћајних површина и то:

- у Улици Радослава Грујића испред броја 21 – 2 контејнера и испред броја 25 – 2 контејнера;
- у Улици Пожаревачкој испред броја 12 – 3 контејнера;
- у Улици Томаша Жежа, испред броја 1 – 3 контејнера.

У Милешевској улици испред броја 27, изграђен је подземни контејнер запремине 3m³.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист града Београда“ бр. 27/02, 11/05, 6/10 – др. пропис, 2/11, 10/11 – др.пропис, 42/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17) контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница грађевинских парцела или комплекса, или у смеђарама (или посебно одређеним просторима за те потребе) унутар самих објекта.

У случају планиране нове изградње или замене објекта, контејнери могу бити постављени само унутар објекта, у смеђарама или посебно одређеним просторијама за те потребе, у нивоу приземља или на подземној етажи. Смеђаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу.

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунално возило и раднике ЈКП „Градска чистоћа“. Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника (тротоар обавезно мора имати закошење) и износи 15m од места за њихово постављање до комуналног возила. На том путу није дозвољено паркирање возила.

У контејнере треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док остали отпад треба депоновати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са поменутим нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученом уговору са ЈКП „Градска чистоћа“.

Инвеститори су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа“ добију ближе услове за све планиране радове појединачно, који морају бити испоштовани при техничком пријему, како би сви објекти били обухваћени оперативним системом за изношење смећа.

(Услови: ЈКП Градска чистоћа, бр. 5537/2 од 08.04.2019. године)

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

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

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Назив јавне површине	Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
део Улице Томаша Јежа	СА-1	Делови парцела: 1307; 1230/2; Цела парцела: 1229;
део Улице Радослава Грујића	СА-2	Делови парцела: 1328; 1241; 1242/2; 1243/2; 1244/2;
део Пожаревачке улице	СА-3	Делови парцела: 1311; 880; 881/1; 1313; 836/2; 837/1; 838; 839/1; 1259/2; 1307; 1241; 1328; Цела парцела: 1235/2; 837/2
део Милешевске улице	СА-4	Делови парцела: 1308/1; 1330;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ у Р 1:1000.

3.1.1. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације.

У функционално рангираној уличној мрежи града Милешевска улица остаје у рангу улице другог реда, а улице Томаша Јежа, Пожаревачка и Радослава Грујића, остају, као и у постојећем стању, део секундарне уличне мреже

ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Из Регулационог плана Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и старца Вујадина („Службени лист града Београда“, бр. 28/02), преузет је део Пожаревачке улице - коловоз и тротоар са северне стране. Са јужне стране се планира проширење регулације Пожаревачке улице ка постојећим објектима на границу катастарских парцела, због планирања паркинг места у регулацији улице.

Пожаревачка улица се планира са регулацијом ширине приближно од 12.5 m до 13.5 m, од чега је коловоз ширине 6.0 m, са северне стране тротоар ширине 1.5m и са јужне стране:

- 4 паркинг места за подужно паркирање ширине 2.0m и тротоар ширине око 3.0 m, односно око 4.0 m (на дужини око 3.9 m) (попречни пресек 2);
- 4 паркинг места за косо паркирање (под углом од 45°) у ширини 4.3 m и тротоар ширине око 1.4 m (попречни пресек 3).

Улице Милешевска и Томаша Јежа се задржавају у оквиру постојеће регулације (катастарских парцела саобраћајница) због просторних ограничења (постојећи вишеспратни објекти до границе парцеле).

Регулација Милешевске улице је ширине око 21.0 m и садржи двосмерни коловоз ширине 7.0 m, обострано места за управно паркирање у ширини од 5.0 m и тротоаре ширине око 2.0 m (попречни пресек 1).

Регулација улице Томаша Јежа је променљиве ширине због променљиве ширине катастарске парцеле – приближно од 9.6 m до 10.1 m (попречни пресек 4). У циљу смањења дефицита паркинг места за постојеће објекте планира се проширење дела Улице Томаша Јежа у дужини око 30 m са источне стране до постојећих објеката - планирана регулација улице је ширине приближно од 12.8 m до 13.1m (попречни пресек 5).

Геометријски попречни профил 4 улице Томаша Јежа садржи једносмерни коловоз ширине 3.5 m, са западне стране: места за подужно паркирање ширине 2.0 m и тротоар ширине приближно од 2.1 до 2.6 m и са источне стране тротоар ширине од 1.7 до 2.1m.

Геометријски попречни профил 5 садржи коловоз ширине 3.5 m, са западне стране: места за подужно паркирање ширине 2.0 m и тротоар ширине око 2.5 m и са источне стране: места за подужно паркирање ширине 2.0 m и тротоар ширине приближно од 2.8 до 3.1m.

У циљу смањења дефицита паркинг места за постојеће објекте планира се проширење Улице Радослава Грујића са западне стране за око 0.5m. Планирана регулација улице Радослава Грујића је ширине приближно од 8.4 до 10.1m и садржи коловоз ширине 3.5m, са западне стране места за подужно паркирање ширине 2.0m и тротоар ширине 1.5m, а са источне стране тротоар ширине од 1.4 до 3.1m (попречни пресек 6). Тротоар са источне стране улице је променљиве ширине због променљиве ширине катастарске парцеле.

У регулационом простору јавних саобраћајница није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др).

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију саобраћајница на који се наслања предметни простор.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, односно структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора. Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

Улазе у гараже и дворишта остварити преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака.

(Услови: Секретаријат за саобраћај – Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију IV-08 бр. 344.4-15/2019 од 03.04.2019.год; ЈП Путеви Београда III бр. 350-2194/19 од 09.04.2019.год.)

3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Према планским поставкама и смерницама развија система Јавног градског превоза у граници Плана се:

- не планира увођење редовних линија ЈГП-а, чија би се траса пружала саобраћајницама у оквиру границе Плана и
- планира се коришћење Милешевске улице као алтернативне трасе за кретање возила ЈГП-а у случају режимских измена приликом затварања за саобраћај улице Цара

Николаја II, при чему се не планирају привремена стајалишта јавног превоза у делу Милешевске улице који је обухваћен границом Плана.

(Услови: Секретаријат за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.7-24/2019 од 29.03.2019.год.)

3.1.3. ПАРКИРАЊЕ

Због дефицита у местима за паркирање за постојеће вишеспратне објекте у граници Плана планира се укупно 92 паркинг места у регулацији јавних саобраћајних површина, од тога:

- 40 паркинг места за управно паркирање у регулацији улице Милешевска;
- 25 паркинг места за подужно паркирање у регулацији улице Томаша Жежа;
- 4 паркинг места за подужно паркирање и 4ПМ за косо паркирање под углом од 45° у регулацији улице Пожаревачка;
- 17 паркинг места за подужно паркирање у регулацији улице Радослава Грујића.

Од укупног броја паркинг места минимално 5% обезбедити за особе са посебним потребама.

3.1.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1: 1000, графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ Р 1: 1000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:1000)

У оквиру регулације јавних саобраћајних површина, задржавају се постојећи обострани дрвореди у Милешевској улици и Улици Томаша Жежа, као и једнострани дрворед на парној страни Пожаревачке улице.

У случају замене постојећих дрвореда, изабрати здраве саднице дрвећа, најмање висине 2.5 m и прсног пречника од 15 cm. У пуној физиолошкој зрелости, стабла лишћарског дрвећа биће просечне висине 10-14 m и са крошњом просечне ширине 8-12 m.

Одабране врсте морају бити отпорне на нуспродукте издувних гасова и микроклиматске услове средине, једноставне за одржавање, уз напомену да је неопходно избегавати врсте које су препознате као алергене и инвазивне.

3.2. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

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

3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Водовод

Предметна локација припада другој висинској зони водоснабдевања Београда, са изграђеном следећом водоводном мрежом:

- у Милешевској улици цевоводи димензија Ø150 mm и Ø350 mm;
- у Улици Томаша Жежа Ø100 mm;
- у Пожаревачкој улици Ø80 mm и Ø500 mm и
- у Улици Радослава Грујића Ø80 mm.

Постојећи цевовод Ø350 mm у Милешевској улици је дотрајао, тако да се планирана изградња цевовода истог пречника.

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.

За уредно снабдевање водом предметне локације у складу са наменама и новим саобраћајним решењем у граници Плана планира се замена постојећих цевовода пречника мањег од Ø150 mm (Ø80 mm и Ø100 mm) који се укидају и замењују цевоводима минималног пречника Ø150 mm.

Снабдевање потрошача водом је са постојеће, односно планиране водоводне мреже.

Планирану уличну водоводну мрежу, као и ону која се реконструише, повезати са постојећом по прстенастом принципу.

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

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, бр. 3/2018), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

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

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 водоводне мреже бр. 19589 број 14-1/985 од 17.04.2019. године)

3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Локација предметног плана припада подручју Централног градског канализационог система и Булбударском сливу, са главним одводницима – колекторским системом у Цвијићевој улици, делу на коме је заступљен општи систем канализације.

Употребљене и атмосферске воде се преко колектора у улицама Средачка, краљице Марије и Рузвелтова, одводе до главног реципијента колекторског система у Цвијићевој улици.

Регулационим планом Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина ("Сл. лист града Београда" бр.28/02), у Средачкој улици планиран је растеретни општи канал Ø500 mm, који делимично преузима употребљене и атмосферске воде из Пожаревачке улице и у делу исте улице нов Ø500 mm.

Идејним пројектом реконструкције канализационе мреже у делу IV Месне заједнице на Врачару, "Инвест биро", 1991.год. планирана је реконструкција канала ОК350 mm на ОК400 mm у улици Радослава Грујића.

Решања су преузета и саставни су део овог плана.

За уредно одвођење атмосферских и употребљених вода са предметне локације и унутар граница Плана у складу са наменама и новим саобраћајним решењем планира се да се постојећа канализациона мрежа нестандарних димензија у Милешевској улици, Улици Радослава Грујића и делу Пожаревачке улице од Улице Радослава Грујића до Средачке улице, реконструише у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације који за општу канализацију, износи мин. Ø300, како је приказано на одговарајућим графичким прилозима.

За прикључење планираних објеката, као и постојећих 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.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација канализације. Изнад објеката канализације није дозвољена никаква изградња. При планирању објеката, дефинисању регулационих и грађевинских линија, исте поставити на прописаном одстојању од објеката 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 („Службени лист града Београда“, број 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“ („Службени Гласник РС“, број 67/12 и 48/12).

Трасе планиране канализационе мреже су у јавним површинама у складу са синхрон планом. Минимални пречник планиране опште канализације је 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".

(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој канализационе мреже бр. 19589/2 број 141/987 од 18.04.2019. године.)

3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“, Р 1:1000)

У оквиру границе Плана нису изграђени, нити се планирају, електроенергетски (ее) објекти напонског нивоа 35 kV или вишег.

У оквиру границе Плана изграђени су следећи еее објекти:

- трансформаторска станица (ТС) 10/0,4 kV „Радослава Грујића 23“, регистарског броја „В-881“. ТС је изграђена у оквиру објекта;
- водови 10 kV за напајање ТС 10/0,4 kV.
- водови 1 kV за напајање објеката, светлосне сигнализације и јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих еее водова 10 kV и 1 kV изграђена је подземно, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Изграђена дистрибутивна еее мрежа задовољава садашње и будуће потребе за електричном енергијом.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 35/10 kV „Неимар“.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 10 kV и 1 kV, потребно их је заштитити или где то није могуће изместити. 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. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим еее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Прикључење предметних објеката на еее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV, односно са постојеће еее мреже напајане из оближњих ТС 10/0,4 kV, као и са планиране ТС 10/0,4 kV у блоку. Планирану ТС 10/0,4 kV изградити у оквиру објекта, који први буде замењен у блоку.

Од постојеће еее мреже, изграђене приступним саобраћајницама, до предметних објеката планира се полагање кабловских водова 1 kV.

Уколико се при извођењу радова угрожавају инсталације, и други елементи, ЈО извршити њихову реконструкцију, односно прилагођавање планираном решењу.

Уопштено, планиране еее водове 1 kV постављати у тротоарском простору и/или неизграђеним површинама, подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еее водова у рову. Испод коловоза водове 1 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm.

(Услови: АД „Електромрежа Србије“, бр. 130-00-UTU-003-388/2019-002 од 11.04.2019. године, ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. 1838/19 (80110 МЋ) од 10.04.2019. године)

3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“, Р 1:1000)

У оквиру границе Плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

- оптички тк каблови за повезивање тк објеката, базних станица (БС) и бизнис корисника на транспортну мрежу Београда;
- бакарни тк каблови за повезивање корисника на дистрибутивну тк мрежу.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Изграђена тк канализација задовољава садашње и будуће потребе приступне тк мреже.

Предметно подручје, обухваћено границом Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Крунски венац“.

Уколико се при извођењу радова угрожава постојећа тк мрежа потребно ју је заштитити, односно где то није могуће изместити. Тк инсталације заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници. Измештање извршити тако да се обезбеди неометан прилаз и редовно одржавање тк мреже, односно да се обиђу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и тк окнима између њих.

За предметне објекте планира се приступна тк мрежа GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) која се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.

За потребе бежичне приступне мреже планира се изградња базне станице (БС). БС изградити на објекту и обезбедити:

- простор на крову објекта за смештај спољашње опреме БС минималне површине од 2x3 m², са прикључком за напајање електричном енергијом;
- простор на крову уз саму ивицу објекта, за смештај антенских носача који треба да носе радио опрему и панел антене;
- да испред антена не буде препрека које би ометале рад БС.

Услед специфичности планираних објеката оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди величину простора, тачну локацију, приступ објекту, као и место прикључења БС кроз израду техничке документације.

Планирану БС и предметне објекте повезати оптичким каблом на постојећу оптичку мрежу. Односно, од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу, кроз постојећу тк канализацију, планирају се оптички тк каблови до БС и тк опреме.

(Услови: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., бр. 175468/2-2019 од 12.04.2019. године)

3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Предметни простор припада топлификационим систему топлане ТО “Коњарник“, чија мрежа ради у следећем радном режиму:

грејање: температура 120/55 °С, називни притисак НП 25, прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте;

прекид у грејању: ноћно.

На предметном подручју изведени су :

- топоводи пречника Ø273/400 mm, Ø168,3/250 mm, Ø114,3/200 mm и Ø76,1/140 mm дуж Улице Пожаревачке;
- топовод пречника Ø114,3/200 mm дуж Улице Томаша Јежа са топоводним прикључцима за постојеће објекте унутар предметног блока;
- топовод пречника Ø355,6/500 mm дуж Улице Радослава Грујића са топоводним прикључцима за постојеће објекте унутар предметног блока;
- топовод пречника Ø457,2/6,3 mm дуж Улице Милешевске са топоводним прикључком Ø48,3/110 mm;
- топоводни прикључци унутар предметног блока пречника Ø60,3/2,9 mm; Ø60,3/125 mm; Ø76,1/2,9 mm; Ø88,9/3,2 mm и Ø108,0/3,6 mm унутар предметног блока.

Планирана топоводна мрежа

На бази урбанистичких параметара датих у овом Плану извршена је процена топлотног конзума потребног за све постојеће и планиране површине и он износи **Q=2465 KW**.

У том циљу се планира :

- Реконструкција постојећег топовода пречника Ø114,3/200 mm дуж Улице Томаша Јежа на пречник Ø139,7/225 mm и
- Изградња топовода пречника Ø139,7/225 mm у наставку Улице Томаша Јежа од објекта бр.10 до Пожаревачке Улице.

Сва прикључења топоводне мреже извести методом заваривања “цев на цев”, изградњом топоводних цеви одговарајућег пречника. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница и положаја осталих инфраструктурних водова.

Просторије за топлотне подстанице планирати у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топоводу. Код стамбено-пословних објеката, у просторији подстанице планирати простор за смештај топлотних подстаница, одвојено за стамбени и пословни простор.

Просторију за смештај комплетне машинске инсталације, у зависности од капацитета подстанице и инфраструктуру ЈКП „Београдске електране“, у свему планирати у складу са Правилником о раду дистрибутивног система топлотне енергије („Службени лист града Београда“, бр.54/14).

Тачна диспозиција топлотних подстаница и изглед топоводних прикључака од уличне мреже до објеката биће приказани и дефинисани кроз израду даље техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топоводне мреже и постројења придржавати се свих одредби из Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду" ("Службени лист

града Београда" бр.43/07, 2/11, 29/14, 19/17 и 26/19) и Правилником о раду дистрибутивних система топлотне енергије („Службени лист града Београда“ бр.54/14).

(Услови ЈКП „Београдске електране“, бр. X-3058/3 од 15.04.2019.године)

3.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

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

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
Зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку	ЗП4-1	Делови парцела: 1233; 1241; 1242/2; 1231/2; 1226/2; 1230/2; Целе парцела: 1246/2; 1228;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:1000.

3.3.1. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ У ОТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ

Имајући у виду специфичан карактер зелених и слободних површине унутар блока, који је по свом карактеру комбинација компактног и отвореног типа, могу се применити смернице и правила за зелене површине у постојећим организованим стамбеним насељима – отворени блок.

У оквиру планираних зелених и слободних површина блока дозвољени су радови који се сматрају радовима редовног одржавања (у складу са Одлуком о уређивању и одржавању паркова, зелених и рекреационих површина („Службени лист града Београда“, бр. 12/01, 15/01, 11/05, 23/05 и 29/07 – др. одлука, 2/11, 44/14, 17/15, 35/15, 19/17 и 26/19).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ У ОТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ (ЗП4)	
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none">Планом је дефинисана грађевинска парцела ЗП4-1, оријентационе површине 3820 m², како је то приказано на графичком прилогу 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођењеније дозвољена препарцелација грађевинске парцеле ЗП4-1
намена	<ul style="list-style-type: none">Планирана намена је јавна зелена површина у отвореном стамбеном блоку
правила уређења	<p>На зеленој површини није дозвољена изградња објеката;</p> <p>Приликом реконструкције зелених површина обавезно је:</p> <ul style="list-style-type: none">сачувати зелену површину у постојећим границама;реконструкцију извршити у стилу у којем је зелена површина подигнута, односно у стилу у коме је грађен стамбени блок;обезбедити минимално 75% површине под вегетацијом (озелењено) у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа), док осталих максимално 25% може бити под стазама, платоима, дечијим игралиштима;простор примарно прилагодити одмору, игри и рекреацији становника;садржаје за све старосне групе тематски концентрисане (миран одмор, игра, дечије игралиште, спортски терени и др.);урадити мануал валоризације и задржати и подмладити постојећу квалитетну вегетацију;

	<ul style="list-style-type: none"> • користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове; • користити репрезентативне и расаднички однеговане саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња и сезонско цвеће; • учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију (жбунасте врсте, пузавице, цвеће); • планирати садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 50% укупне површине парцеле (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа) • планирати стазе за шетање, просторе за одмор, дечија игралишта, травњаке за игру и одмор; • планирати вртно-архитектонске елементе (степенице, стазе, ограде, водене елементе, мобилијар и др.); • засторе на дечијим игралиштима од савремених материјала, а справе за игру деце у складу са стандардима ЕУ; • 1-2% пада терена (стаза и платоа) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • нивелацију пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о којима се осигурава кретање особа са инвалидитетом, деце и старих особа; • у даљој фази спровођења обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења;
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • за парцеле зелених површина у отвореном стамбеном блоку се планира: <ul style="list-style-type: none"> - јавна расвета, - систем за наводњавање и - прикључак за прикупљене атмосферске воде.

(Услови ЈКП „Зеленило Београд“, бр. 8969 од 29.04.2020.године)

3.4. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Назив површине јавне намене	Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
Установе културе	J9-1	Део парцеле: 1242/2; Цела парцела: 1242/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:1000.

3.4.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (J2)

У односу на планирани број нових становника (60), односно 4 деце предшколског узраста, на подручју плана није потребно обезбедити нову предшколску установу. Деца предшколског узраста користе капацитете постојеће ПУ „Мића и Аћим“ у Улици војводе Драгомира 11, ПУ „Маза“ и ПУ „Петроградска“ у Петроградској улици, на пешачкој дистанци од око 500m.

(Услови Секретаријата за образовање и дечију заштиту, ВИИ-03 бр. 35-26/2019 од 07.05.2020. године)

3.4.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (J2)

У односу на планирани број нових становника (60), односно 6 деце школског узраста, на подручју плана није потребно обезбедити нову основну школу. Деца школског узраста користиће капацитете постојеће ОШ „Јован Миодраговић“, на углу Милешевске и ул. Војводе Драгомира 1, капацитета око 1045 ученика (40 одељења), на пешачкој дистанци од око 180m.

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 745/19 од 8.4.2019. године)

3.4.3. УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (J6)

На предметном простору није планирана локација за објекат примарне здравствене заштите. Најближи објекат примарне здравствене заштите у којем становници са територије Плана могу остваривати здравствену заштиту је централни објекат Дома здравља Врачар у Бојанској улици бр.16, на пешачкој дистанци од око 650 m, као и здравствена станца „Луј Пастер“ у Улици кнегиње Зорке бр.15, на пешачкој дистанци од око 1300 m.

(Услови Секретаријата за здравство II-01 бр. 50-222/2019 од 4.4.2019. године)

3.4.4. УСТАНОВЕ КУЛТУРЕ (J9)

У граници предметног плана као објекат јавних сужби, планирана је установа културе – J9 - позориште „Пуж“, које заједно са осталим установама културе у целини II, представља језгро активности везаних за културу и креативну едукацију. Имајући у виду да је на предметној локацији већ изграђен објекат у функцији културе, са пратећим објектима, који својим параметрима не угрожавају објекте у окружењу, задржавају се постојећи објекти на парцели, на којима је могућа реконструкција, доградња или замена у оквиру планираних параметара и грађевинских линија.

	УСТАНОВА КУЛТУРЕ – J9 (ПОЗОРИШТЕ „ПУЖ“)
грађевинска парцела	• Планом је дефинисана грађевинска парцела установе културе J9-1, како је то приказано на графичком прилогу 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. Оријентациона површина грађевинске парцеле је 1703 m ² .
намена	• Установа културе . позориште са пратећим садржајима у функцији основне намене (магацин за реквизите и сл.).
положај објекта на парцели	• Дозвољена је реконструкција, доградња или замена постојећих објеката до планираних грађевинских линија, које се у делу поклапају са планираним регулационим линијама, а у делу су на дефинисаном растојању, како је то приказано на графичком прилогу 3. Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање.
индекс заузетости парцеле	• Максимални индекс заузетости је 75%.
висина објекта	• Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже. Изражава се у метрима дужним. • Приликом реконструкције, доградње или замене постојећих објеката, као максимална висина примењује се висина венца постојећег објекта на регулационој линији.
кота приземља	• Задржава се постојећа кота приземља.
услови за слободне и зелене површине	• Минимални проценат слободних зелених површина је 20%, од чега је минимални проценат незастртих површина, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 5%.

решење саобраћаја / паркирања	<ul style="list-style-type: none"> Прилаз објекту обезбедити из Улице Радослава Грујића. Паркирање решити у оквиру парцеле и на планираним паркинг местима у регулацији Улице Радослава Грујића, према просторним могућностима.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> При реконструкцији и доградњи постојећег објекта, максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. Последња етажа се може извести као пуна етажа, поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова; Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени; Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде; Повучени спрат се повлачи минимално 1,5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5m изнад коте пода повучене етаже; У случају реализације пуне или повучене етаже кров се може пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Дозвољено је оградавање парцеле оградом максималне висине 1.4m (зидани део максималне висине 0.9m). Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> За реконструкцију и доградњу постојећег објекта неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18).

(Услови Секретаријата за културу VI -02. бр. 031-112/19 – Ј.П од 27.03.2019. године)

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

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

Имајући у виду специфичан задатак израде предметног Плана, односно дефинисање постојеће зелене и слободне површине унутар блока, као јавне зелене површине, у циљу њеног очувања, спречавања даљег уситњавања и одржавања, како би се створио плански основ за формирање грађевинске парцеле, површине осталих намена, у предметном блоку, дефинисане овим Планом као становање, мешовити градски центри и комерцијални садржаји, разликују се од оријентационих и усмеравајућих параметара ПГР Београда, којима се дефинише индекс заузетости и проценат зелених површина на грађевинској парцели.

Наведене разлике су у складу правилима и смерницама ПГР Београда, с обзиром да се, у складу са табелом „Компатибилност намена“ (приложена у документацији плана), намена јавне зелене површине може планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.

Такође, према смерницама за спровођење ПГР Београда, уколико се на подручју које се спроводи непосредном применом правила плана генералне регулације (укључујући и елементе детаљне разраде) ради план детаљне регулације, примењују се све одредбе из поглавља 2. Подручја за која је обавезна израда планова детаљне регулације, у којима је

наведено следеће: „План детаљне регулације израђује се у складу са Планом генералне регулације дефинисаном: наменом површина, зонама са истим правилима грађења, површинама јавне намене, примарном мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намена површина је дата као информација о претежној намени и просторном размештају, уз могућност примене правила компатибилности датих у табели у поглављу 5.1.

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

На основу дефинисаних предложених параметара за планиране намене у блоку, проценат зелених површина на нивоу блока је минимално 43% (јавне зелене површине 3820 m² и зелене површине на парцели јавне намене 321 m², као и зелене површине на парцелама остале намене у мешовитом градском центру 673 m² што укупно износи 4814 m²), што је у оквиру просечних вредности за планиране претежне намене у блоку, чија је укупна површина 11190 m².

Правила уређења и грађења дефинисана су за реконструкцију, доградњу или замену објекта.

Није дозвољено спајање парцела из различитих зона.

4.1. ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

У површинама за становање планирају се следеће зоне:

- вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној зони града (зона C5) и
- зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок (C9).

4.1.1. ЗОНА C5

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА C5
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • Вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку; • Однос становање : комерцијални садржаји је мин.80%:макс.20%; • Комерцијални садржаји су дозвољени у приземљу објекта.
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта;
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 9,0 m и минималне површине 120 m². • Минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини је 10,0m, а минимална површина 150 m². • Уколико грађевинска парцела има приступ на више јавних саобраћајних површина дефинисани услов о минималном фронту је довољно испунити према једној јавној саобраћајној површини; • Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • Планиране грађевинске линије поклапају се са планираним регулационим линијама, како је то приказано

	<p>на графичком прилогу 3. Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Грађевинске линије су обавезујуће. • Није дозвољена изградња еркера.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Максимални индекс заузетости на парцели је 100%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. Изражава се у метрима дужним. • Максимална висина објекта је 15,0m.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • Кота приземља (стамбене и нестамбене намене) објекта је максимално 1,6m виша од нулте коте; • Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
осветљавање помоћних просторија - светларници	<ul style="list-style-type: none"> • На калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре. • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. • Површина светларника не може бити мања од 7,5m². 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. • Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. • Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. • Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • Дозвољена је доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, уз поштовање свим Планом дефинисаних урбанистичких параметара, правила и норматива за зону (индекс заузетости парцеле, висина објекта, намена, типологија, грађевинске линије, удаљења, одговарајући број паркинг места и др.), уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта; • Постојећи објекти на парцели који нису у складу са прописаним правилима о растојањима од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката, могу се реконструисати. Дозвољена је пренамена и повећање функционалних јединица, у оквиру волумена постојећег објекта, уколико може да се испуни норматив за паркирање који је дефинисан овим Планом за зону. • Није дозвољено затварање пасажа, јавних пролаза, делова приземља које имају стубове, тераса и сл. као и пренамена простора; • Уколико се објекат уклања и замењује другим, за нови објекат важе правила дефинисана Планом.

услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> У овој зони нису планиране слободне и зелене површине на грађевинској парцели. Потребне за зеленим и слободним површинама, у овој зони остварене су у оквиру јавне зелене површине блока ЗП4.
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> Паркирање за постојеће објекте решено је у оквиру регулације јаних саобраћајних површина у Улици Томаша Жежа и Пожжаревачкој. Приликом замене објеката у овој зони, паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима 1.1 ПМ по стану, а за компатибилне намене 1 ПМ/60 m² НГП. Максимална заузетост подземном гаражом је 100% површине парцеле.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре; Последња етажа се може извести као пуна етажа, поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова; Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени; Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде; Повучени спрат се повлачи минимално 1,5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5m изнад коте пода повучене етаже; У случају реализације пуне или повучене етаже кров се може пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
услови за оградивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Није дозвољено оградивање грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> За реконструкцију и доградњу или замену постојећег објекта неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18).

4.1.2. ЗОНА С9

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПОВРШИНА СТАНОВАЊЕ – ЗОНА С9

Назив површине остале намене	Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
Становање - С9	ГП-1	Делови парцела: 1242/2; 1241;
Становање - С9	ГП-2	Делови парцела: 1236; 1241;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р1:1000.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА - ОТВОРЕНИ БЛОК С9
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • Вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. • Однос становање : комерцијални садржаји је мин.80%:макс.20%;
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • Задржавају се постојећи објекти.
услови за формирање грађевинске прцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Планом су дефинисане грађевинске парцела за стамбене објекте у отвореном блоку ГП-1 и ГП-2, како је то приказано на графичком прилогу 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. • Није дозвољена парцелација или препарцелација дефинисаних грађевинских парцела ГП-1 и ГП-2.
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • Планиране грађевинске линије поклапају се са планираним регулационим линијама, како је то приказано на графичком прилогу 3. Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 100%,
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. Изражава се у метрима дужним. • Задржава се постојећа висина објекта.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • Задржава се постојећа кота приземља.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • Дозвољено је инвестиционо и текуће одржавање постојећег објекта. • Није дозвољено затварање пасажа, јавних пролаза, делова приземља које имају стубове, тераса и сл. као и пренамена простора;
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • Припадајуће слободне и зелене површине обезбеђене у непосредном окружењу у оквиру блока, односно у оквиру планиране грађевинске парцеле ЗП4-1.
решење саобраћаја / паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • Прилазе објектима обезбедити из Улице Радослава Грујића. - Паркирање решити на планираним паркинг местима у регулацији Улице Радослава Грујића, према нормативу 1.1 ПМ по стану, а за компатибилне намене 1 ПМ/60 m² НГП.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> • Приликом инвестиционог и текућег одржавања постојећег објекта, максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу примене енергетски ефикасније заштите објекта.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу

4.2. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

У површинама за мешовите градске центре планирају се зон мешовитих градских центара у зони више спратности (зоне М4-1 и М4-2)

4.2.1. ЗОНЕ М4-1 И М4-2

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ М4-1 И М4-2
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• Мешовити градски центри• Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%;• У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји;
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none">• На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног објекта;• Није дозвољена изградња помоћних објекта.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">• Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 9,0 m и минималне површине 150 m²;• Минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини је 10,0m, а минимална површина 250 m².• Уколико грађевинска парцела има приступ на више јавних саобраћајних површина дефинисани услов о минималном фронту је довољно испунити према једној јавној саобраћајној површини;• Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none">• Објекат је, према положају на парцели, двострано или једнострано узидан;• Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према регулационој линији (како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р 1:1000“) и растојањима од бочних и задње границе парцеле;• Обавезно је постављање објекта на грађевинску линију према улици;• Није дозвољено препуштање делова објекта (еркера, балкона, тераса и сл.) ван зоне грађења;• Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационим линијама се поклапа са надземном грађевинском линијом, уз услове да испуњава услове дефинисаног минималног процента зелених површина у директном контакту са тлом,• За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
растојање од бочних граница парцеле	<ul style="list-style-type: none">• Једнострано и двострано узидани објекти:<ul style="list-style-type: none">- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 0 m;- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора минимално 1.6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта,- минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта,
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none">• Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/3 висине венца објекта без обзира на врсту отвора.

индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Максимални индекс заузетости на парцели је 60%; Максималан индекс заузетости подземних етажа је 85%; Изузетак су к.п. 1224/1, на којој је максимални индекс заузетости 90% и к.п 1246/1 КО Врачар, на којој је максимални индекс заузетости 100%, у складу с постојећим стањем.
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. Изражава се у метрима дужним. Максимална висина објекта у зони М4-1 је 18,0m, а у зони М4-2 је 15,0m.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> Кота приземља је макс. 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања;
осветљавање помоћних просторија - светларници	<ul style="list-style-type: none"> На калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. Површина светларника не може бити мања од 7,5m² у зони М4-2, а у зони М4-1 не може бити мања од 9 m². 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. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења, Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена адаптација, санација и санација клизишта, уколико је у складу са осталим планираним параметрима а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. Није дозвољено затварање пасажа, јавних пролаза, делова приземља које имају стубове, тераса и сл. као и пренамена простора;
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> Проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је минимално 40%; Изузетак су к.п. 1224/1, на којој је максимални проценат слободних и зелених површина 10% и к.п 1246/1 КО Врачар, на којој је проценат слободних и зелених површина 0%, у складу с постојећим стањем.

	<ul style="list-style-type: none"> Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземног дела објекта) износи 10% грађевинске парцеле. Изузетак је к.п. 1246/1 КО Врачар, на којој је проценат 0%; Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља претходном валоризацијом на терену и планирати садњу нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно; Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем; Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове; Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> Паркирање решити на парцели, у оквиру објекта основне/компатибилне намене или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> - становање: 1,1 ПМ/1 стану - пословање: 1 ПМ/60 m² НГП На свакој парцели, минимално 5% од укупног броја паркингу места обезбедити за особе са посебним потребама.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре; Последња етажа се може извести као пуна етажа, поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова; Висина надзидка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени; Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде; Повучени спрат се повлачи минимално 1,5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5m изнад коте пода повучене етаже; У случају реализације пуне или повучене етаже кров се може пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> За реконструкцију и доградњу или замену постојећег објекта неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18).

4.3. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ

4.3.1 ЗОНА К4

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА – ЗОНА К4

Назив површине остале намене	Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
Комерцијални садржаји - К4	ГП-3	Део парцеле: 1241

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р1:1000.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА К4
основна намена површина	• Комерцијални садржаји
компатибилност намене	• Нису дозвољене компатибилне намене
број објекта на парцели	• Задржава се постојећи објекат.
услови за формирање грађевинске парцеле	• Планом је дефинисана грађевинска парцела за објекат пратећих комерцијалних садржаја ГП-3, како је то приказано на графичком прилогу 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. • Није дозвољена парцелација или препарцелација дефинисане грађевинске парцеле ГП-3.
индекс заузетости парцеле	• Максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 100%,
висина објекта	• Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до оградe повучене етаже. Изражава се у метрима дужним. • Задржава се постојећа висина објекта.
кота приземља	• Задржава се постојећа кота приземља.
положај објекта на парцели	• Планиране грађевинске линије поклапају се са планираним регулационим линијама, како је то приказано на графичком прилогу 3. Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање.
правила и услови за интервенције на постојећем објекту	• Дозвољено је инвестиционо и текуће одржавање постојећег објекта.
услови за слободне и зелене површине	• Припадајуће слободне и зелене површине обезбеђене у непосредном окружењу у оквиру блока, односно у оквиру планиране грађевинске парцеле ЗП4-1.
решење саобраћаја / паркирања	• Прилаз објекту обезбедити из Улице Радослава Грујића. • Паркирање решити на планираним паркинг местима у регулацији Улице Радослава Грујића, према нормативу 1ПМ на 60 m ² НГП пословног објекта.
архитектонско обликовање	• Приликом инвестиционо-техничког одржавања постојећег објекта, максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу примене енергетски ефикасније заштите објекта.
услови за оградивање парцеле	• Није дозвољено оградивање грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу

5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Остварени капацитети	Постојеће оријентационо	Планирано (пост.+ново) оријентационо
Укупна површина плана (ha)	1.8	1.8
Нето површина блока* (ha)	1.1	1.1
Површине јавне намене		
БРГП објеката и комплекса јавних служби (m ²)	1900	2980
Укупно површине јавне намене (m²)	1900	2980
Површине осталих намена		
БРГП становања (m ²)	21000	16650
БРГП мешовитих градских центара (m ²)	-	БРГП становања 4400 БРГП комерцијалних садржаја 1100
БРГП комерцијалних садржаја (m ²)	1500	1500
Укупно површине осталих намена (m²)	22500	23650
УКУПНА БРГП	24400	26630
број станова	240	260
број становника	560	620
број запослених	30	35
Просечан индекс изграђености**	2.2	2,4
густина становања***	509	564

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

* Без саобраћајне мреже

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у m²

*** Густина становања је однос планираног броја становника и нето површине блокова у ha

знак блока	Ознака зоне	Површина зоне (m ²)	БРГП становања (m ²)	БРГП комерцијалних садржаја (m ²)	БРГП укупно (m ²)	Број становника	Број станова	Број запослених
1	C5	1845	9580	-	9580	367	163	-
	C9	832	6550	-	6550	127	47	-
	M4-1	1442	3550	950	4500	114	42	5
	M4-2	683	850	150	1000	22	8	5
	K4	862	-	1500	1500	-	-	25
Укупно		5664	21050	2600	23650	620	260	35

Табела 3 - Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

Ознака зоне	План детаљне регулације			ПГР Београда		
	макс. индекс заузетости (З)	макс. висина венца/слемена објекта (Н)	минимални % слободних и зелених површина	макс. индекс заузетости (З)	макс. висина венца/слемена објекта (Н)	минимални % слободних и зелених површина
C5	100%	15,0 / 18,5 m	0%	60%	24,0 / 27,5 m	40% (у директном контакту са тлом 10 %)
C9	100%	постојећа висина венца	0%	према постојећем стању*	према постојећем стању*	према постојећем стању*
M4-1	60%, (изузетно 90% и 100%)	18,0 / 21,5m	40% (у директном контакту са тлом 10 %), а изузетно 0%	60%	32,0 / 37,0 m	40% (у директном контакту са тлом 10 %)
M4-2	60%	15,0 / 18,5 m	40% (у директном контакту са тлом 10 %)	60%	32,0 / 37,0 m	40% (у директном контакту са тлом 10 %)
K4	100%	постојећа висина венца	0%	80%	12,0 / 16,0 m	20% (у директном контакту са тлом 5 %)

* Није дозвољена изградња нових објеката осим ако се то планира планом детаљне регулације (у складу са правилима за даљу планску разраду)* или је већ планирано преиспитаним плановима детаљније разраде усвојених по претходним Законом, а није реализовано.

Табела 4 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по ПГР Београда

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20).

За зоне М4-1 и М4-2 обавезна је верификација идејних решења на Комисији за планове Скупштине града Београда.

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 114/08), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објекта, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Овим Планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Површине планиране за изградњу саобраћајница и комуналне инфраструктуре могу се даље парцелисати пројектом парцелације/препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине, тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу Планом дефинисане намене и регулације.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и елемената попречног профила укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

Техничку документацију урађену у складу са локацијским условима, којом се дефинише режим прикључења приступних саобраћајница у оквиру површина осталих намена на јавну саобраћајну површину доставити на сагласност Секретаријату за саобраћај.

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

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

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

- Регулациони план Булевара краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и старца Вујадина, градска општина Врачар, („Службени лист града Београда“, бр. 28/02) и
- План детаљне регулације блока између улица Милешевске, Војводе Драгомира, Цара Николаја другог и Радослава Грујића, градска општина Врачар, („Службени лист града Београда“, бр. 35/08).

Саставни део овог Плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1000
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1000
3.	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	P 1:1000
4.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	P 1:1000
5.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
6.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
7.	ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
8.	СИНХРОН ПЛАН	P 1:1000
9.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	P 1:1000
9.1	ЛЕГЕНДА ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРТЕ ТЕРЕНА	

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП који нису саставни део Извештаја о РЈУ
9. Извод из ПГР Београда
10. Извештај о раном јавном увиду
11. Образложење примедби са раног јавног увида
12. Елаборат раног јавног увида
13. Подаци о постојећој планској документацији
14. Геолошко-геотехничка документација
15. Оријентациона процена улагања у опремање грађевинског земљишта

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ:

1д.	Катастарско-топографски план са границом Плана	P 1:1000
2д.	Катастар водова и подземних инсталација са границом Плана	P 1:1000

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: