

Скупштина града Београда на седници одржаној _____, на основу чл. 35. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83 /2018 и 31/2019) и члана 31. Статута града Београда («Службени лист града Београда бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 60/19) донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПОЖЕШКЕ, БОРЕ МАРКОВИЋА И ПАРКА НА БАНОВОМ БРДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Плана детаљне регулације за подручје између улица Пожешке, Боре Марковића и парка на Бановом Брду, градска општина Чукарица (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје између улица Пожешке, Боре Марковића и парка на Бановом брду, градска општина Чукарица, „Службени лист града Београда“, бр. 19/17 (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 20.04.2017. године.

Повод за доношење Одлуке о изради Плана представља иницијатива станара зграде у улици Боре Марковића 14-22, упућена општини Чукарица, којом су исказали намеру да остваре законске и планске предуслове за заменом постојећег грађевинског фонда, изразито лошег квалитета у којем живе преко 60 година.

Анализом постојеће планске документације (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), установљено је да, без обзира на омогућено директно спровођење применом правила грађења за зону 13.М4.1, није могуће испунити услов минималне површине грађевинске парцеле од 3.000м² с обзиром да катастарске парцеле које обухватају ламеле од броја 14-22 у улици Боре Марковића немају већу површину од ~2.000м². С тим у вези утврђена је потреба израде плана детаљне регулације којим би се анализирали и сагледали модели реконструкције предметног блока. Иницијативу грађана је подржала и управа градске општине Чукарица.

Циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења предметног простора чиме се остварује плански основ за замену постојећег грађевинског фонда лошег бонитета у складу са просторним могућностима а самим тим и сукцесивна урбана обнова предметног блока.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Граница Плана обухвата део територије градске општине Чукарица између улица Пожешке и Боре Марковића и парка на Бановом брду у површини од ~1,0 ха.

Границом плана су обухваћене следеће катастарске парцеле, све КО Чукарица:

- делови кат.парцела бр. 10040/227; 10040/226; 10040/225; 10040/283; 10040/284; 10040/289; 10040/35; 10040/278; 10040/280; 10040/282; 10040/32; 10040/33; 10040/27; 132921/1 и
- целе кат.парцеле бр. 10040/243; 10040/212; 10040/288; 10040/275; 10040/276; 10040/30; 10040/232; 10040/231; 10040/277; 10040/279; 10040/281; 13921/3; 13922/3; 13922/4; 13922/2; 13922/1.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога „Катастарско топографска подлога са границом Плана“, Р 1: 500 (документација плана).

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје између улица Пожешке, Боре Марковића и парка на Бановом брду, градска општина Чукарица („Сл.лист града Београда“ бр. 19/17)

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

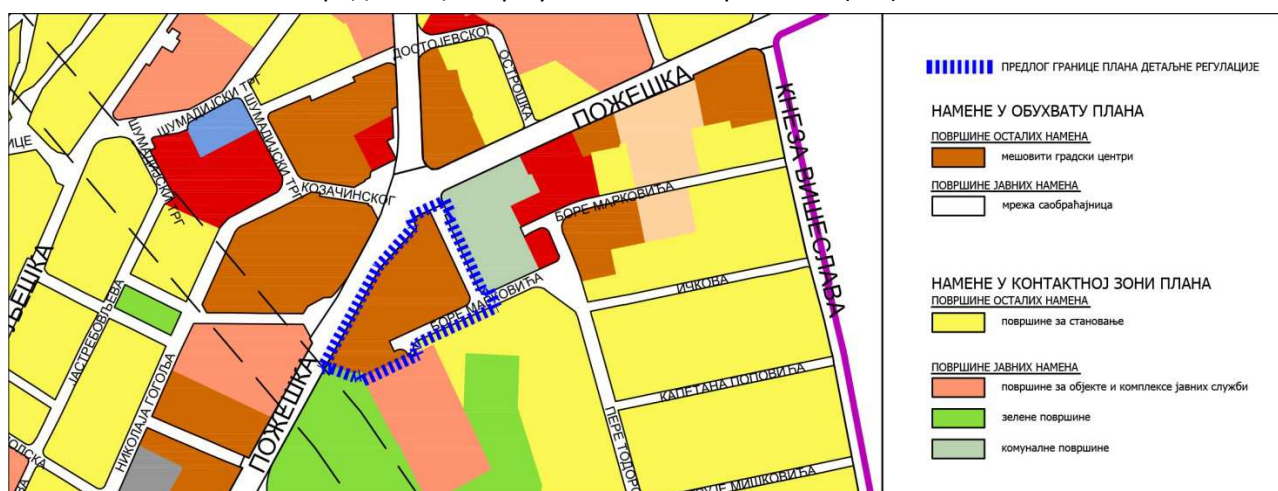
Према ПГР Београда обухват плана припада целини XIII у чијим границама су заступљене следеће намене:

површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница,

површине осталих намена:

- зона мешовитих градских центара у зони више спратности (M4)



Извод из ПГР-а „Планирана намена површина“

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(граф. прилог прилог бр. 01: „Постојећа намена површина“ Р 1:1000)

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

Површине јавних намена

- саобраћајне површине,
- зеленило
- ТС 10/0,4kV (рег.бр. В-988)

Површине осталих намена

- становање
- становање са делатностима
- комерцијалне делатности
- колско пешачке површине

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

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

ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА:

- Саобраћајне површине:
 - а) саобраћајнице
 - б) колско-пешачке површине (интегрисана улица)
- Зеленило

ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:

- Мешовити градски центри:
 - а) Зона М1
 - б) Зона М2
- Комерцијалне делатности

Табела биланса површина за подручје у оквиру границе ПДР-а:

намена	постојеће (m2)	%	планирано (m2)	%
(1) Површине јавних намена				
Саобраћајне површине	1858,1	18.95	1992,7	20.91
Интегрисана колско-пешачка површина	/	/	1150,4	9.98
зеленило	1003,6	10.23	1043,9	10.06
ТС 10/0,4kV (рег.бр. В-988)	28,3	1.00		
Укупно (1)	2891,6	30.18	4187,0	40.95
(2) Површине осталих намена				
колско-пешачка површина	900,1	8.47	/	/
Мешовити градски центри	/		5118,6	53.91
Становање	2221,4	22.64	/	/
Становање са делатностима	3294,1	33.57	/	/
Комерцијалне намене	506,3	5.14	506,3	8.70
Укупно (2)	6921,9	69.82	5624,9	59.05
УКУПНО 1+2	9811,9	100.00	9811.9	100.00

6. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

6.1 Инжењерско геолошки услови

На основу сагледаних геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметара, а у складу са инжењерскогеолошком реонизацијом, истражни простор – простор обухваћен Планом, сврстан је у један реон – **реон А_{2.1}**. са следћим карактеристикама:

- Коте површине терена крећу се у распону од 116,01-123,78mⁿv.
- Терен је у нагибу око 3-5° у смеру северозапада.
- Терен је водооцедан.
- У површинском делу терен истражног простора је изграђен од квартарних наслага у дебљини од ~2,50-3,30m у оквиру којих је заступљен лесолики делувијум (Q₂d¹) представљен лесоидима (I₁)

- Квартарне наслаге су прекривене рецентним творевинама које су заступљене у виду танког слоја неуједначене дебљине.
- Подину кварталним наслагама чине седименти неогена представљени кречњачко-лапоровитим седиментима сармата (M_3^1KL) у оквиру којих су заступљени кречњаци (K) и лапори (L) са прослојцима арагонита и битуменозне материје.
- Сходно резултатима ранијих истраживања појава подземне воде утврђена је на дубинама 2,50-5,30m на контакту кварталних наслага и седимената неогена и у повлатном деградираном делу седимената неогена.

Препоруке за урбанизацију подручја плана са аспекта геоморфолошких карактеристика су:

- Фундирање објеката на предметном терену може да се изведе каскадно или на истој коти, на темељима облика плоче или на темељним тракама унакрсно повезаним.
- Нагиб терена условљава променљиве дубине укопавања и различита решења у вертикалној диспозицији објеката. Број подземних етажа условљава фундирање објеката на различитим геотехничким срединама.
- Геотехничке средине које учествују у конструкцији терена истражног простора могу се користити као подтло за ослањање објеката уз уважавање одређених условности и препорука.
- Код објеката са једном подземном етажом фундирање објеката би се изводило:
 - само у лесоликом делувијуму (Q_2I_1) – лесоидима (I_1),
 - због израженог палеорељефа делом у лесоликом делувијуму (Q_2I_1) – лесоидима (I_1) а делом у кречњачко-лапоровитим седиментима сармата (M_3^1KL) – кречњацима (K) и лапорима (L) који представљају полуврсте до чврсте стенске масе. У оваквим случајевима, неопходно је читав темељ "ослонити" на кречњачко-лапоровите седименте сармата (M_3^1KL) – кречњаке (K) и лапоре (L) директно или индиректно. Уколико се објекат читавим темељом не "ослони" на чврсту стенску масу дошло би до неравномерног слегања што би резултовало појавом деформација на објекту током експлоатације.
- Код објеката са више подземних етажа фундирање би се изводило у кречњачко-лапоровитим седиментима сармата (M_3^1KL) – кречњацима (K) и лапорима (L) који представљају полуврсте до чврсте стенске масе.
- Ранијим истраживањима појава подземне воде утврђена је на дубинама 2,50-5,30m на контакту лесоликог делувијума (Q_2I_1) – лесоида (I_1) и кречњачко-лапоровитих седимената сармата (M_3^1KL) – кречњака (K) и лапора (L) и у повлатном деградираном делу кречњачко-лапоровитих седимената сармата (M_3^1KL) – кречњака (K) и лапора (L). Сходно овим резултатима произилази потреба израде одговарајуће хидротехничке заштите новопроектованих објеката.
- При изградњи објеката ископе веће од 2,00m треба обезбедити адекватним заштитним мерама. Такође је неопходно суседне објекте заштитити на адекватан начин. Начин заштите ископа и суседних објеката се разрађују у склопу посебних пројеката у оквиру главног грађевинског пројекта.
- При изградњи саобраћајних површина потребно је предвидети стабилизацију подтла збијањем и површинско одводњавање.
- Код објеката инфраструктуре ископе затрпавати локално ископаним материјалом – лесоликим делувијумом (Q_2d^1) – лесоидима (I_1) уз прописно збијање у слојевима. Ископе веће од 2,00m треба подграђивати у циљу заштите од обрушавања. Све везе спољашњих и унутрашњих водоводних и канализационих инсталација треба да буду флексибилне и заштићене. При изградњи објеката инфраструктуре (водоводно-канализациона мрежа) треба обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. У том контексту при пројектовању је неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шахти.

- За реконструкцију и адаптацију постојећих објеката неопходан је увид у постојећу архитектонско-грађевинску документацију (уколико постоји) у циљу провере искоришћености дозвољеног оптерећења на тло, након чега пројектовати детаљна геотехничка истраживања за сваки конкретан случај.

За више нивое пројектовања потребно је извести детаљна инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл.гласник РС бр. 101/15).

Концепција детаљних инжењерскогеолошких (геотехничких) истраживања генерално треба да омогући утврђивање литолошке грађе у зони грађевинског захвата, вредности физичко-механичких параметара седимената који ће бити ангажовани грађевинским захватом и стање подземне воде у тлу.

Програм детаљних инжењерскогеолошких (геотехничких) истраживања терена треба усагласити са карактеристикама објеката, специфичностима терена и захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких (геотехничких) услова градње.

6.2 Мере заштите

6.2.1 Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара подручје плана није утврђено за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене цеине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да по чл.110. Закона о културним добрима обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови ЗЗСК бр. Р 2884/17 од 30.06.2017. год.)

6.2.2 Заштита природе

Заштита природе заснива се на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу.

На основу документације и података Завода за заштиту природе Србије, простор у оквиру граница предметног Плана се не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошких мрежа нити у простору евидентираних природних добара.

У циљу заштите природе, сагласно Закону о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10, 91/10 и 14/16), Закону о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11) и условима надлежних институција, заштита природе се остварује кроз следећа планска решења:

- максимално очување постојећих зелених површина, вегетације, а посебно вредних примерака дрвенасте флоре; уколико планирани радови изискују сечу одраслих вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласност надлежних институција
- озелењавање и пејзажно уређење површина јавних намена,
- озелењавање простора осталих намена са одређеном процентуалном заступљеношћу зелених површина у директном контакту са тлом (порозне површине);

- формирање линијског зеленила садњом дрводеда, заштитних зелених појасева, шибља и живица чиме ће се одржати и унапредити повољни микроклиматски услови и унапредити биоеколошко – санитарне и естетске вредности простора, умањити негативни ефекти као што су бука, загађење ваздуха и др., а самим тим и очување природе;
- садња дрворедних садница, формирање мањих затрављених разделних острва и употреба растер елемената (полупорозни застор) на паркинг просторима;

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се предпоставља да има својсво споменика природе, сходно Закону о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести Завод за заштиту природе Србије, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица. (Решење ЗЗПС бр. 020-1537/3 од 03.08.2017. год.)

6.2.3 Заштита животне средине

За предметни план је донето Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.лист града Београда бр. 18/17). Мере заштите животне средине представљају све оне мере које је могуће имплементирати и спроводити у свим фазама реализације и експлоатације објекта са циљем, да се на основу проученог постојећег стања и процењених карактеристика планираних намена и будућих односа, створе предуслови да се спроведу мере и акције за спречавање или минимизирање могућих негативних утицаја.

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план бр. 501.2-96/2017-V-04, који су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана. У том смислу планирне су следеће мере заштите:

Заштита вода и тла:

- прикључење новопланираних објеката на постојећу и планирану инфраструктуру.
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гараже, са паркинг површина и др. и санитарних отпадних вода),
- изградња саобраћајних и манипулативних површина од водонепро-пусних 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 зауљене воде из гараже и са интерних саобраћајних површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију,
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

Заштита ваздуха:

- централизован начин загревања планираних објеката,
- препорука коришћења расположивих видова обновљиве енергије, као што је соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама), постојећи хидрогеотермални ресурси (уградња топлотних пумпи) и сл,
- испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом,
- озелењавање кровних површина подземних гаража, надземних делова објеката и незастртих површина,
- засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;

Заштита од буке:

- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова планираних објеката (машинске инсталације, систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА и др) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени 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 („Службени гласник РС“, број 75/10),
- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним и пословним просторијама, а нарочито у деловима објеката оријентисаних ка пијаци, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;

У оквиру стамбених и комерцијалних зона није дозвољена:

- уређење поркинг простора на слободним и незастртим површинама, а нарочито у унутрашњости блока,
- 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, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини;

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом (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 Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда“, број 28/11)

У току извођења радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:

- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току уклањања постојећих, односно изградње нових објеката сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање овом врстом отпада,
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

(Секретаријат за заштиту животне средине, Решење бр 501.2-96/2017-V-04 од 02.11.2017. год.)

6.2.4 Заштита од елементарних непогода; заштита од пожара и услови од интереса за одбрану земље;

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са :

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације.
- 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 (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и бр. 20/2015) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Уколико се предвиђају објекти у којима се планира производња, прерада, дорада, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности, запаљивих гасова, ради спречавања настајања и ширења пожара потребно је поштовати одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“ бр. 54/15). и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу ових објектата.

Уколико се предвиђају објекти привредног друштва или другог правног лица које обавља активност у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, и које управља објектима специфичних делатности са аспекта повишеног ризика, потребно је:

- придржавати се одредби Закона о ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС“ бр. 111/2009, 92/2011, 93/2012) и правилника који ближе регулишу врсте и количине опасних материја, објекте и друге критеријуме на основу којих се сачињава план удеса.
- прибавити сагласност надлежног органа на израђен и достављен План заштите од удеса у складу са Правилником о врстама и количинама опасних материја, објектим и другим критеријумима на основу којих се сачињава план заштите од удеса и предузимају мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, материјална добра и животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 48/2016) и Правилником о начину израде и садржају Плана заштите од удеса („Сл.гласник РС“ бр. 82/2012)

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

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 (спринклер, дренчер и др.). Стога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.30/91).

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

У даљем поступку, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа на основу кога ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др. у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 35/15)

(Услови: МУП РС - Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-285/2017 од 21.06.2017. год)

Услови од интереса за одбрану земље

Нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

(Услови: Министарство одбране РС - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 2235-2/16 од 24.07.2017 год).

6.3 Мере енергетске ефикасности

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (СО₂ и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11,

121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18 и 31/19), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити топлотне пумпе типа вода-вода које користе подземне воде, користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.
- Као обновљиви извор енергије користити топлотне пумпе типа вода-вода, које користа подземне воде.

У циљу примене мера енергетске ефикасности, примењује се Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС" бр. 61/2011).

6.4 Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада неопходно је набавити судове-контејнере, запремине 1100 литара и габаритних димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45m чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине објеката.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама у оквиру граница парцела или у смећарама унутар планираних објеката.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и решетком на поду.

До локација судова за смеће обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП "Чистоћа". Максимално ручно гурање контејнера од локације до ком.возила износи 15m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%.

Уколико није могуће испунити услове предвиђене овим нормативом, неопходно је изградити приступне саобраћајнице за комунална возила габаритних димензија: 8.6 x 2.5 x 3.5m, са осовинским притиском од 10t и полупречником окретања 11m. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3,5m, а двосмерне 6m. У случају слепих улица, на њиховим крајевима се морају изградити окретнице, јер није дозвољено кретање возила уназад. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

(Услови: ЈКП Градска чистоћа бр10049 од22.06.2017 год).

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

7.1 Јавне саобраћајне површине

Грађевинске парцеле јавних саобраћајних површина

(граф. прилог 04 „План парцелације са смерницама за спровођење“)

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. Боре Марковића (први и други део)	К.о. Чукарица Делови парцела: 10040/283; 10040/243; 10040/227; 10040/226; 10040/289; 10040/284; 10040/276; 10040/35; 10040/278; 10040/280; 10040/282; 10040/33; 13922/2	СА-1
Интегрисана, колско пешачка површина	К.о. Чукарица Делови парцела: 10040/212; 10040/288; 10040/281; 10040/279; 10040/277; 10040/275; 13922/1; 13922/2	СА-2

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 2д. „Катастарско-топографски план са границом Плана“ и 04 „План парцелације са смерницама за спровођење“

Саобраћајна мрежа

Улична мрежа предметног плана заснована је на поставкама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), као и просторним могућностима локације у оквиру граница плана.

Предметни план тангира са северозапада Улица Пожешка, улица примарне мреже, у рангу улице првог реда а са истока и југа Улица Боре Марковића, део секундарне уличне мреже.

Ситуационо нивелациони план Пожешке улице преузет је у потпуности из Плана генералне регулације, Сепарат С-7 „Елементи детаљне разраде за локацију С-7“. Кроз централни део плана формирана је улица са успореним саобраћајем (колско – пешачка, тзв. интегрисана улица).

Саобраћајну мрежу у оквиру плана чине саобраћајнице са следећим елементима попречног профила:

Попр. профил	Назив саобраћајнице	Рег. ширина (м)	Коловоз (м)	Тротоар (м)	Напомена
01-01	Улица Боре Марковића – први део	9,9 (на пресеку)	5,5	мин. 2,5 + мин. 1,8	у оквиру коловоза је такси стајалиште ширине 2,0 м
02-02	Улица Боре Марковића – други део	10,0	6,0	2 x 2,0	слепа улица
03-03	колско-пешачка улица	9,6 (на пресеку)	/	/	улица са успореним саобраћајем
04-04	колско-пешачка улица	5,5 (на пресеку)	/	/	улица са успореним саобраћајем

Профил саобраћајнице Боре Марковића-први део задовољава услове двосмерног режима саобраћаја уз услов измештања такси станице која је, у складу са условима Секретаријата за саобраћај (бр.344.4-29/2017), планирана са 7 подужних ПМ за такси возила. Режим саобраћаја у улици Боре Марковића, као и могућност измештања такси станице одредиће се у поступку спровођења Плана од стране надлежних институција.

Како би се омогућио несметан приступ и пролаз ватрогасних возила у унутрашњост блока (грађ.парцела СА-2), планирано такси стајалиште у улици Боре Марковића први део, формирано је из две целине.

Улица Боре Марковића – други део је улица са слепим завршетком где је колски прилаз дечијој установи уједно и окретница за возила укључујући и ватрогасна.

Колско – пешачка улица у унутрашњости блока (СА-2) планирана је под посебним режимом као интегрисана улица у зони успореног саобраћаја, са заједничком површином за колски и пешачки саобраћај где пешаци имају апсолутну предност у кретању у односу моторни саобраћај. У оквиру улице је забрањено паркирање како би био омогућен у сваком тренутку у случају потребе приступ ватрогасних возила. У ту сврху је намењена и окретница за ватрогасна возила у проширеном делу улице са приступом површини платоа за постављање возила у случају интервенције на парцели ГП1 и ГП2.

Веза интегрисане колско-пешачке површине (СА-2) са улицом Боре Марковића други део (која је планирана у ширини од 2,7м) је искључиво пешачка и у денивелацији од ~2,8м. Денивелацију савладати степеништем које је потребно извести једновремено са објектом у зони М1.

На грађевинској парцели СА-2 планирана је изградња подземне гараже капацитета мах. 30гм. Колски и пешачки приступ подземној гаражи остварује се преко два објекта спратности П односно објекта за аутолифт и објекта за евакуациони излаз из гараже. Подземна грађевинска линија као и грађевинске линије објекта за аутолифт и евакуациони излаз дефинисани су на графичком прилогу 03 „Регулационо нивелационо план са планом саобраћаја“. За изградњу подземне гараже обавезна је разрада Урбанистичким пројектом. Слободну површину грађ.парцеле СА-2 уредити тако да омогући несметан пролаз противпожарних возила. Висину планираних објекта спратности П одредити Урбанистичким пројектом, при чему венац објекта не може бити виши од 3,5м

Планирана је фазна реализација грађевинске парцеле СА-2 и то у две фазе:

- Фаза 1 - изградња степеништа, односно пешачке везе интегрисане колско-пешачке површине са улицом Боре Марковића други део; изградња, односно реконструкција и измештање планиране и постојеће инфраструктуре са партерним уређењем;
- Фаза 2 - изградња планиране гараже са мах. 30гм са партерним уређењем друге фазе. Реализација друге фазе условљена је изградом Урбанистичког пројекта.

Попречни и подужни профили јавних саобраћајница планирани су тако да у ситуационом и нивелационом смислу садрже све потребне габарите и елементе димензионисане према нормативима за кретање и ватрогасних возила.

За потребе израде плана као и *Анализе и потврде испуњености критеријума за изградњу високих објекта у обухвату плана* (саставни део документације Плана) урађени су микросимулациони модели утицаја планираних саобраћајних токова генерисаних планираним паркинг местима у оквиру блока на саобраћајне токове у окружењу, првенствено у улици Боре Марковића, вредноване кроз ниво услуге.

Анализа је базирана на процењеном укупном броју нових паркинг места у блоку од 160пм и то: ~100пм у оквиру зоне М1; мах. 30пм у оквиру јавне гараже на грађ.парцели СА-2 и мах. 30пм у оквиру новопланиране гараже у случају замене ламеле (4) у зони М2.

Такође, изведене су микросимулације за сценарија једносмерног и двосмерног режима саобраћаја у улици Боре Марковића први део.

На основу добијених вредности изведен је закључак да, у односу на постојећи ниво услуге, не долази до погоршања стања, односно у најнеповољнијем сценарију (двосмерни режим улице Боре Марковића) ниво саобраћајних услуга је Ц што значи да планирани број паркинг места на предметној локацији неће отежати саобраћајне услове.

Код пројектовања, колске улазе/излазе поставити на безбедно растојање од раскрснице, у зависности од ранга улице, а улаз возила на парцелу са саобраћајнице и излаз возила са парцеле на саобраћајницу планирати ходом унапред. Ширину колских улаза пројектовати тако да се на парцелу може ући и из ње изаћи у сваком тренутку без додатног маневрисања.

Колски прилаз парцели ГПЗ са комерцијалним садржајем остварити из Пожешке улице.

Колски прилаз парцелама планирати преко упуштених ивичњака и ојачаног тротоара како би пешачки саобраћај остао у континуитету. То се односи и на приступ колско – пешачкој улици из Улице Боре Марковића.

Новопланиране и постојеће инсталације не могу се постављати у слојеве коловозне/тротоарске конструкције.

При изради техничке документације, места за смештање контејнера планирати искључиво ван саобраћајних површина према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист града Београда“ бр. 27/02, 11/05, 6/10, 2/11, 42/12, 60/12, 31/13,44/14, 79/15 и 19/17).

За потребе побољшања саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајница без измене овог плана.

Паркирање

Паркирање у границама плана решавано је у функцији планираних намена.

За планиране објекте и објекте који се реконструишу или дограђују у оквиру површина остале намене услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели, првенствено у подземним етажама.

Потребан број паркинг места на парцели одређује се према следећем нормативу:

садржај	јединица мере
Становање	1,1 ПМ по стамбеној јединици
Трговина	1 ПМ на 50 м ² нето продајног простора
Пословање	1 ПМ на 60 м ² НГП
Пословне јединице	1 ПМ на 50 м ² корисног простора или 1 ПМ по пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50 м ²
Угоститељство	1 ПМ на 2 сола са по 4 столице

Приступ преко рампе гаражама и паркиралиштима са јавне површине пројектовати иза тротоара односно регулационе линије са прописаним дозвољеним нагибом рампе.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто лифта, унутрашње димензије платформе ауто лифта морају бити најмање 5,5 x 2,5 м. У ауто лифт се мора улазити и излазити ходом унапред.

За стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова мора се обезбедити од укупног најмање 5% паркинг места за хендикепирана и особа са инвалидитетом димензија прописаних Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Пешачки саобраћај

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све улице тротоарима обострано, на секундарној уличној мрежи минималне ширине 1,5 м. У колско – пешачкој улици, на заједничкој саобраћајној површини, пешаци имају апсолутну предност у кретању у односу на возила, што се одређује прописаном саобраћајном сигнализацијом.

Бициклически саобраћај

У оквиру плана нису дефинисани посебне трасе за кретање бициклом. Бициклисти се крећу јавним саобраћајним површинама заједно са другим учесницима у саобраћају.

Јавни превоз

Простор плана карактерише одлична повезаност јавним превозом са окружењем. Опслуживање комплекса јавним превозом омогућено је са 15 линија ЈГП, од тога аутобуским подсистемом линијама број 23, 37, 49, 51, 52, 53, 57, 58, 85, 87 и 88, трамвајским подсистемом линијама број 12 и 13 и минибус линијама Е2 и Е5 које воде Пожешком улицом.

Уз границу предметног блока у Пожешкој улици постојеће стајалиште ЈГП „Школа Јосиф Панчић“ (смер ка Мостару) остаје у функцији. Стајалиште се налази унутар регулацији Пожешке улице, опремљено стајалишним стубом, надстрешницом и напојним струјним каблом повезаним са мрежом јавног уличног осветљења.

(Секретаријат за саобраћај бр. 344.4-29/217 од 17.07.2017; Секретаријат за јавни превоз бр. 346.5-1675/2017 од 10.10.2017; ЈП „Путеви Београда“ бр. 350-2253/19 од 10.04.2019; ЈКП „Београд пут“ бр. V 24896-1/2017 од 28.06.2017; ЈКП „Београдски метро и воз“ бр. 121/19 од 23.04.2019)

7.2 Инфраструктурна мрежа, објекти и површине

7.2.1 Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање водоводне мреже

Територија обухваћена границом овог Плана по свом висинском положају и изграђеној водоводној мрежи припада првој и другој висинској зони. Практично, дуж дела Пожешке улице је граница висинске зоне.

На предметном простору су сви постојећи објекти прикључени на цевоводе градског водоводног система.

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

- Ø80 мм (В1Л80) у Пожешкој улици прве висинске зоне;
- Ø110 мм (В2ПЕ110) у Пожешкој улици друге висинске зоне;
- Ø150 мм (В2Л150) у улици Боре Марковића.

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

Услови за изградњу водоводне мреже

Решење за водоводну мрежу условљава локација комплекса који је у другој висинској зони водоснабдевања и већ изграђеној водоводној мрежи.

Дуж дела Пожешке улице непарном страном наспрам предметног блока планира се граница висинске зоне како је то дато у постојећем стању, тако дефинисана да буду задовољени услови за несметано функционисање спољне хидрантске мреже.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача у граници плана и на предметном подручју планира се повезивање постојеће и планиране водоводне мреже у "прстен".

Планира се замена постојећег цевовода Ø80 мм прве висинске зоне цевоводом минималног пречника Ø150 мм и измештање из осталог земљишта у јавну површину регулације Пожешке улице у складу са условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Планира се измештање постојећег цевовода Ø110 мм друге висинске зоне из осталог земљишта у јавну површину регулације Пожешке улице и замена цевоводом минималног пречника Ø150 мм.

Планира се цевовод друге висинске зоне минималног пречника Ø150 мм у улици Боре Марковића.

Планирани цевоводи друге висинске зоне планирају се у регулацији саобраћајница и прикључују се на постојећи цевовод Ø150 мм у улици Боре Марковића.

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

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

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

(ЈКП "Београдски водовод и канализација," Служба развоја бр. Л/754,46304, I₄₋₁/1088/1 од 11.07.2017. године)

7.2.2 Канализациона мрежа и објекти

Постојеће стање канализационе мреже

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације предметна локација припада "Централном" канализационом систему, где се канализација врши по сепарационом принципу.

Главни реципијент за атмосферске воде је Топчидерска река.

Главни реципијент за употребљене воде са предметног подручја је постојећи општи колектор у Радничкој улици ОБ60/110 цм, који се излива у Чукарнички рукавац.

У границама овог плана и у ободним улицама постоји следећа канализациона мрежа, која је уједно и непосредни реципијент:

- У улици Боре Марковића:
 - кишни Ø250мм (АБ250 мм);
 - фекални Ø250мм (ФК250 мм).
- У Пожешкој улици:
 - кишни Ø600 мм (АБ600 мм);
 - фекални Ø250 мм (ФК250 мм).

У новој улици Боре Марковића, део Пожешке улице (деоница између пијаце и предметног подручја):

- кишни Ø250 мм (АБ250 мм);
- фекални Ø250 мм (ФК250 мм).

Постојећи канали за атмосферске воде у делу Пожешке улице и улице Боре Марковића који су димензија Ø250 мм не задовољавају димензију минималног пречника.

Диспозиција постојеће канализационе мреже дата је у катастру подземних водова Републичког геодетског завода и условима ЈКП " Београдски водовод и канализација."

Услови за изградњу канализационе мреже

Предметна локација припада "Централном" канализационом систему и то у делу где је заснован сепарациони систем канализације, што је опредељење и за овај плански документ.

Непосредни реципијент за објекте и локацију у граници плана су:

- У улици Боре Марковића:
 - кишни Ø250мм (АБ250 мм);
 - фекални Ø250мм (ФК250 мм).
- У Пожешкој улици:
 - кишни Ø600 мм (АБ600 мм);
 - фекални Ø250 мм (ФК250 мм).

За сепарациони принцип канализације у БКС-у минимални дозвољени пречници су Ø300 мм за атмосферску канализацију и Ø250 мм за фекалну канализацију.

Задржава се фекална канализација у функцији сепарационог принципа канализације.

Планира се реконструкција постојећих кишних канала у улици Боре Марковића све до прикључка на кишни колектор Ø600 мм у Пожешкој улици, на пречник мин. Ø300 мм.

Постојећи фекални канал Ø250 мм у Пожешкој улици, који је непосредни реципијент за ову локацију, на појединим деоницама недовољног је капацитета, због чега на раскрсници Пожешке и улице Београдског батаљона често долази до загушења, а што је ван границе овог плана.

Главним пројектом реконструкције фекалне канализације на раскрсници улица Београдског батаљона, Пожешке и Кијевске (ЈКП "БВК", 2009. године) планирана је реконструкција (продубљивање) постојећег шахта како би се воде из канала у улици Београдског батаљона усмериле ка постојећем каналу Ø250 мм у Кијевској улици. Ова реконструкција је један од услова за безбедно прикључење употребљених вода са предметне локације на Београдски канализациони систем. Предметни шахт налази се у оквиру регулације Пожешке улице која је дефинисана Планом генералне регулације, Сепарат С-7 „Елементи детаљне разраде за локацију С-7“. Реконструкцију извести у складу са смерницама Плана генералне регулације, на основу непосредне примене правила грађења за јавне саобраћајне површине.

Трасе канализације планирају се у коловозу саобраћајница и јавним површинама са обезбеђеним колско – пешачким стазама за несметани приступ возилима ЈКП "Београдски водовод и канализација," ради редовног одржавања или хитних интервенција.

Планира се укидање постојећих кишних канала Ø250 мм у улици Боре Марковића и изградња нових минималних димензија Ø300 мм.

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

Планира се гравитационо прикључење интерне мреже на градску канализациону мрежу, у противном планирају се интерне црпне станице у складу са техничким прописима и условима ЈКП "Београдски водовод и канализација."

Пројекте и решења одвођења атмосферских и употребљених вода са предметне територије радити према техничким прописима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

(ЈКП "Београдски водовод и канализација," Служба за развој, бр. 46878, бр. 1_{а-1}/1088 од 13.07.2017. године)

7.2.3 Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У оквиру граница Плана налазе се следећи електроенергетски водови напонског нивоа 35 kV:

Подземни вод 35 kV, веза ТС 35/10 kV "Баново брдо" – ТС 35/10 kV "Добро поље";

Подземни вод 35 kV, веза ТС 110/35 kV "Топлана Нови Београд" – ТС 35/10 kV "Баново брдо".

Објекти и мрежа напонског нивоа 10, 1 kV и ЈО

Постојећа трафостаница ТС 10/0,4 kV која напаја постојеће потрошаче на предметном подручју је ТС 10/0,4 kV "Пожешка 61" (рег. бр. V-998). Од поменутих трафостанице изведена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 10, 1 kV. Мрежа електроенергетских водова 10 и 1 kV изграђена је подземно и мањим делом надземно у склопу саобраћајних и других слободних површина. Постојеће саобраћајнице опремљене инсталацијама јавне расвете.

Планирано стање

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

Радове у близини електроенергетског вода 35 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације које се могу пренети на каблове 35 kV.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10, 1 kV и JO

За одређивање потребног једновременог оптерећења за стамбене објекте коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б.

Процена једновременог оптерећења за одговарајуће делатности може се извршити директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта (измереног на објектима истог типа) помоћу израза:

$$P_{mos} = p_{mos} \cdot S_{ob} \cdot 10^{-3}$$

где је:

P_{mos} - прогнозирано максимално оптерећење у kW

p_{mos} - специфично оптерећење делатности у W/m²

S_{ob} - површина објекта у којој се обавља делатност у m²

Подаци о потребном специфичном оптерећењу (p_{mos}) за поједине врсте објеката дати су табеларно:

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оптерећење p_{mos} (W/m²)
Објекти пословања	50-100
Објекти угоститељства	50-120
Трговине	25-60
Остале намене	30-120

На основу прорачуна једновременог оптерећења за стамбене објекте и одговарајуће делатности, планирана једновремена снага за посматрано подручје је $P_j = 610$ kW.

На основу процењене једновремене снаге потребно је изградити 1 (једну) трафостаницу ТС 10/0,4 kV, капацитета 2x1000 kVA, снаге 2x1000 kVA. Планирану ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираног објекта у складу са графичким прилогом.

Планирану ТС 10/0,4 kV у склопу објекта изградити на следећи начин:

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

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

трансформаторска станица капацитета 2x1000 kVA мора имати два одвојена одељења и то:

2 одељења за смештај трансформатора и

одељење за смештај развода високог и ниског напона;

свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде;

између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

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

предвидети топлотну изолацију просторија ТС;

колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Планирану ТС 10/0,4 kV, прикључити по принципу "улаз-излаз" на постојећи електроенергетски вод 10 kV, веза постојећих ТС 10/0,4 kV "Пожешка 61" (рег. бр. V-998), и ТС 10/0,4 kV "Пере Тодоровића 4" (рег. бр. V-993).

Након изградње планиране ТС 10/0,4 kV, постојећу ТС 10/0,4 kV “Пожешка 61” (рег. бр. V-998) угасити, а њене потрошаче превезати на планирану ТС 10/0,4 kV, изградњом одговарајућих 1 kV водова. Од планиране трафостанице до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1 kV, подземним кабловским водовима потребног типа и пресека.

Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV извести у тротоарским површинама постојећих и планираних саобраћајница. Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. Постојеће подземне и надземне електроенергетске водове 10 и 1 kV који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама изместити на нову локацију или их уклонити. Уколико се траса подземних водова нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника $\varnothing 100\text{mm}$. За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10 kV 100% резерву, а за водове 1 kV 50% резерву.

Све слободне и саобраћајне површине опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6-2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3. У том смислу потребно је од планираних трафостаница преко разводних ормара за потребе јавног осветљења изградити електроенергетске водове 1 kV. Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

(ЕПС Дистрибуција, 255219/2-2018 од 16.10.2018)

7.2.4 Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметно подручје припада кабловском подручју N⁰14 и N⁰30 АТЦ “Чукарица”. Приступна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Планирано стање

Приступна тк мрежа на предметном подручју, у зависности од захтева корисника, може се реализовати на више начина у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија, бакарним или оптичким кабловима. За стамбене објекте колективног становања приступна тк мрежа се може реализовати монтажом GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home). За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

На основу усвојеног принципа и урбанистичких показатеља дошло се до става да је за нове претплатнике у границама предметног плана потребно обезбедити укупно око 350 телефонских прикључака.

У том смислу, за планиране објекте предвидети приводну тк канализацију капацитета 2 РЕ цеви $\varnothing 50\text{mm}$ из постојеће тк канализације (постојећих окана) у складу са Синхрон планом.

Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m. Планиране телекомуникационе водове положити слободно у земљу, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

Дистрибутивне телекомуникационе каблове који су постављени кроз телекомуникациону канализацију или су положени у земљу, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника телекомуникационих услуга, заменити новим већег капацитета. У том смислу планирати проширење постојеће телекомуникационе канализације изградњом потребног броја цеви.

На местима укрштања тк каблова са постојећим и планираним саобраћајницама, извршити заштиту истих уз постављање резервних цеви 2 PVC (PEHD) Ø110 mm у дужини потребној да крајеви цеви буду ван габарита планираних саобраћајница (минимум 0,5m са обе стране саобраћајнице), на дубини постојећих каблова паралелно на растојању од 0,5m.

На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их у тротоарском простору планираних саобраћајница у складу са графичким прилогом. Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и телекомуникационим окнима између њих.

На прелазима испод коловоза саобраћајница као и на местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви, односно кроз приводну канализацију.

Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуникационих водова- телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС изградити подземно у рову потребних димензија.

(„Телеком Србија“, Предузеће за телекомуникације а.д. – Услови бр.230395/1-2017 од 21.06.2017.)

7.2.5 Гасоводна мрежа и објекти

Предметно подручје припада гасном подручју постојеће мерно-регулационе станице (MPC)“Спортски центар“, али у оквиру границе Плана ниједан објекат није прикључен на гасну мрежу.

Планирани потрошачи у оквиру границе Плана могу се прикључити на полиетиленску нископритисну гасоводну мрежу притиска $p=1\div 4$ бар-а која је изведена и у фази експлоатације у улици Пере Тодоровића. Планирани прикључак изводи се у оквиру регулације саобраћајница Боре Марковића и Пере Тодоровића дефинисане Планом генералне регулације.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим Планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине и она износи сса **Bh=190 m³/h** .

Гасификација предметног простора се планира изградњом нископритисне полиетиленске гасоводне мреже радног притиска $p=1\div 4$ бар-а –а и пречника ДН40мм, које ће се пружати од постојеће гасоводне мреже до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора.

Заштитна зона у којој је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи за полиетиленски гасовод притиска $p=1\div 4$ бар-а по 1m мерено од обе стране гасоводне цеви.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0.8m. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1m. Минимална дубина укопавања при укрштању гасовода са улицама износи 1,35m. Изузетно дубина укопавања гасовода може да буде и већа од 2m при чему се предузимају посебне мере техничке заштите.

Код пројектовања и изградње полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе из “Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар” („Службени гласник РС“ бр.86/15).

Услови “Беогаз”д.о.о. бр.1-184/2017 од 03.07.2017.год.

7.2.6 Топловодна мрежа и објекти

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО “Баново брдо“, чија мрежа ради у следећем радном режиму: грејање: температура 120/55 °С, називни притисак НП 25, прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанца са измењивачима топлоте. Прекид у грејању је ноћно.

У граници предметног Плана изведена је и у фази експлоатације топоводна мрежа на коју су прикључени постојећи објекти и то:

- У улици Боре Марковића – други део (у близини комерцијалних делатности): дистрибутивни топовод пречника Ø159.0/4.5 постављен у каналу
- Унутар блока: дистрибутивни топоводи постављени у каналу пречника Ø159.0/4.5, Ø133.0/4.0 и прикључни топовод Ø108.0/3.6 за објект у Пожешкој бр.55

На бази урбанистичких показатеља, датих овим Планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче и он износи укупно сса **Q=1160 KW**.

У оквиру границе Плана планира се изградња следећих топовода :

- топовод пречника Ø219.1/315 у улици Боре Марковића ;
- топовод пречника Ø114.3/200 кроз интерну колско-пешачку саобраћајницу,

на које је планирано прикључење постојеће и планиране површине.

Планирани топовод пречника Ø219.1/315 у улици Боре Марковића повезује се на постојећи топовод пречника Ø219.1/5.9 у зони раскрснице Боре Марковића и Пере Тодоровића у оквиру наставка регулације улице Боре Марковића дефинисане Планом генералне регулације.

Постојећу топоводну мрежу пречника Ø159,0/4.5, Ø133,0/4.0 и Ø108,0/3,6 укинута од ГП2 до постојеће топлотне подстанице као последицу изградње комплетног система даљинског грејања на предметном простору у јавним површинама.

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.

Прикључење свих планираних површина на топлификациону мрежу је индиректно преко топлотних подстаница. У оквиру планираних објеката, обезбедити просторије за топлотне подстанице т.ј. за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице, као и обезбеђене прикључке за: воду, струју и канализацију у складу са „Правилима о раду дистрибутивних система“ (“Сл.лист града Београда” бр.54/14). Тачан број и диспозиција топлотних подстаница биће дефинисан кроз израду техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топоводне мреже и постројења придржавати се свих одредби из “Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” (“Сл.лист града Београда” бр.43/07) .

Услови ЈКП Београдске електране бр. VII-7467/2

7.3 Јавне зелене површине

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела 3-1 оријентационе површине 1.044 м² која се састоји од делова кп. 13922/2, 13921/1, 10040/33, 10040/27 и 10040/25 и целих кп. 10040/30 и 10040/32 све КО Чукарица. У случају неслагања важи прилог 04 „План парцелације са смерницама за спровођење“.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката.

При уређењу површине намењене зеленилу поштовати следеће услове:

- Обезбедити различите садржаје за све старосне групе, правилно димензионисане и просторно распоређене (простори за пасиван одмор и за игру деце различите доби).
- Приликом опремања простора потребним мобилијаром користити квалитетне засторе, безбедне за коришћење у различитим временским условима.
- Обезбедити одвођење вишка атмосферских вода са застртих површина ка најближем прикључку кишне канализације (помоћу благих падова и дренажних елемената). Избегавати одвођење површинских вода у зелене површине
- Парк опремити стандардном инфраструктуром и заливним системом.
- Озлењавање извршити репрезентативним формама зеленила (школованим садницама дрвећа и декоративним врстама жбунасте и зељасте вегетације) прилагођене датим условима средине.

- У избору садног материјала искључити отровне биљке, изазиваче алергија, врсте са бодљама. (Услови ЈКП Зеленило Београд 17770/1 од 16.08.2017)

8. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

8.1 Предшколске установе

У обухвату плана није планирана изградња наменских објеката и комплекса предшколске установе. У гравитационој зони на удаљености до 500м налазе се 3 објекта ПУ „Чукарица“ и то:

- Вртић „Свети Сава“ у ул. Пожешка 28, укупне БРГП 2.160м² и површина дворишта од 8.258м² са планираним бројем корисника 300
- Вртић „Радосно детињство“ у ул. Боре Марковића 27, укупне БРГП 2.277м² и површина дворишта 3.858м² са планираним бројем корисника 465
- Вртић „Ђурђевак“ у ул. Зрмањска 1, укупне БРП 327м² у оквиру црквеног дворишта са планираним бројем корисника 73
- Вртић „Вила Викторовић“ у Пожешкој бр. 28 са планираним бројем корисника 25
- Планирани вртић озн. 13.Ј1.2 у ул. Николаја Гогоља, са планираним бројем корисника 125

Према условима Завода за унапређење образовања и васпитања (бр. 775/17) и условима Секретаријата за образовање и дечију заштиту (бр. 35-92/2017 и 35-30/2019) констатовано је да је број популације деце за предшколске установе недовољан да би се могла планирати установа минималних капацитета те ће се за смештај деце користити слободни капацитети у постојећим објектима у контактном подручју.

(Услови: Завод за унапређење образовања и васпитања бр. 775/17; Секретаријат за образовање и дечију заштиту бр. 35-92/2017 и 35-30/2019)

8.2 Основне школе

У обухвату плана није планирана локација за основну школу.

У контактної зони плана налазе се: ОШ „Јосиф Панчић“ у ул. Пожешка 52; ОШ „Бановић Страхиња“ у ул. Кнеза Вишеслава 15; ОШ „Филип Кљајић Фића“ у ул. Николаја Гогоља 40 и ОШ „Милош Црњански“, Ђорђа Огњеновића бр.2.

Према процењеном броју становника и процентулној заступљености деце школског узраста (7-15 година) од 10%, констатован је процењени број нових ученика 25.

Према условима Завода за унапређење образовања и васпитања бр. 775/17 и условима Секретаријата за образовање и дечију заштиту (бр. 35-92/2017 и 35-30/2019), констатовано је да је број популације деце за школске установе недовољан да би се могла планирати установа минималних капацитета те ће се за смештај деце користити слободни капацитети околних постојећих и планираних основних школа.

(Услови: Завод за унапређење образовања и васпитања бр. 775/17; Секретаријат за образовање и дечију заштиту бр. 35-92/2017 и 35-30/2019)

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

9.1 Мешовити градски центри – зоне М1 и М2

Планом су дефинисане две зоне мешовитих градских центара и то:

- **Зона М1** која у оквиру које је планирана замена постојећег грађевинског и изградња нових структура
- **Зона М2** у оквиру које је планирана реконструкција и делимична пренамена постојећег грађевинског фонда без изградње нових објеката изузев дате могућности изградње подземних гаража у оквиру дозвољених грађевинских линија.

9.1.1 Правила грађења – зона М1

<p>намена површина</p>	<ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центар • Однос становања и пословања креће се у распону од $\max 80\%$: $\min 20\%$ (становање : пословање). С обзиром да се у оквиру зоне планира изградња једног објекта, однос становања и пословања се рачуна према <i>нето</i> пројектованој површини уз могућност одступања од $\pm 5\%$ у зависности од пројектног решења. • комерцијални садржаји су обавезни у нивоу приступне етаже према ободним јавним површинама (ниско/високо приземље) док све остале етаже могу бити стамбене • <i>пословање</i> подразумева делатности из области трговине и услуга које не угрожавају животну средину и не стварају буку, пословне и административне просторе, пословне апартмане и др.
<p>број објеката на парцели</p>	<ul style="list-style-type: none"> • на грађевинској парцели гради се један објекат • под једним објектом се подразумева више ламела у низу • није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС и сл.).
<p>услови за формирање грађевинске парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП1 оријентационе површине 1.838м² која обухвата целу зону М1. Грађ. парцела ГП1 састоји се од делова кп. 10040/288; 10040/275; 10040/277; 10040/279; 10040/281 и 13922/1 све КО Чукарица(у случају неслагања, важи граф. прилог 04 „План парцелације са смерницама за спровођење“) Тачна површина грађ.парцеле утврдиће се након формирања у катастарском оператру. Није дозвољена парцелација у зони М1.
<p>индекс заузетости парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • максимални индекс заузетости на парцели је 60% • максимални индекс заузетости подземних етажа на парцели је 85%
<p>висина објекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца дефинисана је у графичком прилогу 03 „Регулационо нивелациони план“ у апсолутним котама у оквиру дефинисане зоне грађења • Висина венца представља висину ограда или кровног венца последње етаже. • На граф. прилогу 03 „Регулационо нивелациони план“, дефинисана је зона у којој венац објекта може бити до 161мнв, односно 164.мнв, а у складу са Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката у обухвату плана, која је саставни део документације Плана. • Код транспарентних ограда, као висина венца меродавна је линија пуног/зиданог фасадног платна • није дозвољена изградња потковља. Кров пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • код прелома висина дефинисаних грађевинским линијама, нижа површина може бити тераса у функцији стамбених јединица, зелени кров, непроходан раван кров или кров са нагибом $\max. 15\%$ • кров последње етаже се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

<p>положај објекта на парцели</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је приказана на графичком прилогу 03 „Регулационо нивелациони план“ • У оквиру зоне грађења дефинисане су и грађевинске линије прелома висине објекта. Грађевинска линија прелома висине објекта је дата као максимална зона грађења за дефинисану висину објекта изражену у mпv. • На местима где се грађевинска линија поклапа са регулационом, дозвољено је препуштање делова објекта изван регулационе линије (еркери, терасе и др.) максимално 0,6 m од грађевинске линије и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m од коте тротоара. • Изузетак од правила је позиција дефинисане грађевинске линије еркера (граф. прилог 03 „Регулационо нивелациони план“) где је препуст у виду еркера (изнад пешачког пролаза у блок, на парцели јавне намене СА-2) дозвољен до фасадног платна (забатног зида без отвора) објекта у зони М2. Еркер формирати на минималној висини од 4m од коте тротоара улице Боре Марковића други део и највише до максималне коте венца на 146,60mнв. Отворе предвидети искључиво на страни улице Боре Марковића други део. • Зона грађења подземног дела објекта се поклапа са границом грађевинске парцеле ГП1 уз поштовање услова максималне заузетости подземних етажа (85%)
<p>Кота приземља</p>	<ul style="list-style-type: none"> • С обзиром на денивелацију терена дозвољено је формирање ниског и високог приземља у односу на горњу приступну зону (улица Боре Марковића други део) и доњу приступну зону (интегрисана колско пешачка површина у блоку). • У односу на улицу Боре Марковића други део (горња приступна зона), где се регулациона и грађевинска линија поклапају, кота приземља може бити мах. 0.2m виша од коте тротоара на месту приступа. Висинску разлику решити денивелацијом унутар објекта. • У односу на интегрисану колско-пешачку површину (доња приступна зона) кота приземља може бити на коти од 119.40 mпv до 121.0 mпv. Денивелацију решити партерним уређењем у појасу између грађевинске и регулационе линије. • Приступ пословном простору у нивоу приземља мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања
<p>Саобраћајни приступи</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Колски приступ зони М1 планира се са саобраћајнице Боре Марковића други део, као и са интегрисане, колско-пешачке површине у унутрашњости блока • Рампе за приступ подземној гаражи пројектовати са нагибом мин.12% за отворене и мин.15% за покривену или отворену грејану рампу, • Дозвољена је примена лифтова за приступ подземној гаражи уз поштовање услова 1 лифт на мах. 30пм • Путања кретања противпожарног возила и противпожарног платоа дефинисана је граф.прилогу 03 „Регулационо нивелациони план“.
<p>Правила за паркирање</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Паркирање решити у оквиру парцеле према нормативима датим у поглављу 3.1 „Јавне саобраћајне површине“, односно: <ul style="list-style-type: none"> • Становање: 1,1 ПМ по стамбеној јединици • Трговина: 1 ПМ на 50 м² нето продајног простора • Пословање: 1 ПМ на 60 м² НГП • Пословне јединице: 1 ПМ на 50 м² корисног простора или 1 ПМ по пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50 м² • Угоститељство: 1 ПМ на 2 сола са по 4 столице
<p>Слободне и зелене површине</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без

	<p>подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%</p> <ul style="list-style-type: none"> • За вегетацију директно угрожену новом изградњом прибавити Решење на основу којег се може извршити сеча
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> • Није дозвољено ограђивање парцеле
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> • објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, • приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. • За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m². • Минимална ширина светларника је 2,0m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8m. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
Степен инфраструктурне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • На основу сагледаних геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметара, истражни простор сврстан је у реон – реон А2.1. повољан за урбанизацију • При изградњи објеката, ископе веће од 2,00m треба обезбедити адекватним заштитним мерама. Такође је неопходно суседне објекте заштитити на адекватан начин. Начин заштите ископа и суседних објеката се разрађују у склопу посебних пројеката у оквиру главног грађевинског пројекта • За планиране високе објекте потребна је израда микросеизмичке анализе • У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл.гласник РС“ бр. 101/15) као и Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС“ бр. 51/96)
Мogućност фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> • Није дозвољена фазна реализација објекта у зони М1. • Постојећи објекат трафостанице задржати и обезбедити његово несметано функционисање до релизације и пуштања у функцију нове ТС 10/0,4кВ у оквиру новопланираног објекта. Тек по повезивању нове ТС на електроенергетски систем, извршити уклањање постојеће.
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> • Објекат у зони М1 реализовати једновремено са првом фазом уређења грађевинске парцеле СА-2 (степениште - пешачка веза интегрисане колско-пешачке површине са улицом Боре Марковића други део са партерним уређењем) • Обавезна је верификација Идејног решења на комисији за планове пре издавања Локацијских услова

9.1.2 Правила грађења – зона М2

основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центар • Планирани однос становања и пословања за зону М2 је: max 80% : min 20% (становање : пословање). • Дозвољене су делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку: трговина, услужне делатности, пословање и др.
број објеката на	<ul style="list-style-type: none"> • задржава се постојећа организација простора са више објеката, односно

парцели	ламела у оквиру грађевинске парцеле
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП2 оријентационе површине 3.279м² која обухвата целу зону М2. Грађ. Парцела ГП2 састоји се од делова кп. 13922/2, 10040/212, 10040/226, 10040/225, 13922/3, 13922/4 и целе кп 10040/231 све КО Чукарица (у случају неслагања, важи граф. прилог 04 „План парцелације са смерницама за спровођење“). Тачна површина грађ.парцеле утврдиће се након формирања у катастарском оперативу. Није дозвољена парцелација у зони М2.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели је 54%
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима (ламеле 1-5)	<ul style="list-style-type: none"> Ламеле (1), (3), и (5): дозвољена је реконструкција у оквиру постојећих габарита и волумена као и пренамена приземља и виших етажа у пословне садржаје до 20% укупне БРГП ламеле Ламеле (2) и (4): дозвољена је реконструкција у оквиру постојећег габарита као и пренамена комплетне ламеле у пословање, изузев гаража у приземљу ламеле (4). Висинска регулација дефинисана је на графичком прилогу 03 „План регулације и нивелације“ као венац равног крова. Општа правила за све ламеле: <ul style="list-style-type: none"> Није дозвољено затварање постојећих пасажа и пролаза ка унутрашњости блока Није дозвољено повећавање броја стамбених јединица у оквиру зоне М2
Правила за замену постојећих објеката/ламела (2) и (4)	<p>Дозвољена је замена ламела (2) и (4) и изградња нових објеката у складу са хоризонталном и висинском регулацијом приказаном на граф. прилогу 03 „План регулације и нивелације“ при чему важе следећа правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> намена нових објеката/ламела је 100% пословање За новоизграђену површину обавезно је решити паркирање према нормативу датом у поглављу 3.1 „Јавне саобраћајне површине“, односно: <ul style="list-style-type: none"> Трговина: 1 ПМ на 50 м² нето продајног простора Пословање: 1 ПМ на 60 м² НГП Пословне јединице: 1 ПМ на 50 м² корисног простора или 1 ПМ по пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50 м² Угоститељство: 1 ПМ на 2 сола са по 4 столице Подземна грађевинска линија се по правилу поклапа са надземном осим ако није другачије назначено на граф.прилогу 03 „План регулације и нивелације“ Приступ гаражи планирати са интегрисане, колско-пешаке површине Дозвољена је примена лифтова за приступ подземној гаражи уз поштовање услова 1 лифт на мах. 30пм
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте пројектовати или реконструисати у духу савремене архитектуре, У случају реконструкције или замене ламела (2) и (4) кров пројектовати као раван непроходан кров, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
Слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 46% минимални проценат слободних и зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 40%
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> Није дозвољено ограђивање парцеле
Степен инфраструктурне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • На основу сагледаних геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметара, истражни простор сврстан је у реон – реон А2.1. повољан за урбанизацију • При изградњи објеката ископе веће од 2,00m треба обезбедити адекватним заштитним мерама. Такође је неопходно суседне објекте заштитити на адекватан начин. Начин заштите ископа и суседних објеката се разрађују у склопу посебних пројеката у оквиру главног грађевинског пројекта • У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл.гласник РС“ бр. 101/15)
Фазност реализације у случају замене ламела (2) и (4)	<ul style="list-style-type: none"> • Могућа је фазна замена ламела (2) и (4) при чему ламела (4) мора бити замењена у првој фази ради обезбеђивања потребног броја паркинг места у оквиру новопланиране гараже
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> • У случају замене постојећег грађевинског фонда (ламеле 2 и 4) обавезна је верификација идејног архитектонског решења пред Комисијом за планове града Београда

9.2 Комерцијалне делатности – зона К1

основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • нису дозвољене компатибилне намене
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • задржава се постојећа организација простора, односно постојећа физичка структура на грађевинској парцели • Није дозвољена зградња помоћних објеката
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Планом је дефинисана грађевинска парцела ГПЗ оријентационе површине 506м² која обухвата целу зону К1. Грађ. парцела ГПЗ састоји се од делова кп. 10040/232, 13922/3, 13922/4 и целе кп. 13921/3 све КО Чукарица (у случају неслагања, важи граф. прилог 04 „План парцелације са смерницама за спровођење“). Тачна површина грађ.парцеле утврдиће се након формирања у катастарском оперативу. Није дозвољена парцелација у зони К1.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 35%
Правила и услови за интервенције на постојећем објекту	<ul style="list-style-type: none"> • Дозвољена је санација, адаптација и инвестиционо одржавање постојећег објекта.
Правила за замену постојећег објекта и правила за паркирање	<ul style="list-style-type: none"> • У случају замене постојећег објекта обавезно је поштовање постојеће физичке структуре. Нови објекат градити у оквиру грађевинских линија и висинске регулације како је приказано на граф. Прилогу 03 „План регулације и нивелације“ • За новоизграђену површину обавезно је решити паркирање према нормативу датом у поглављу 3.1 „Јавне саобраћајне површине“, односно: <ul style="list-style-type: none"> • Трговина: 1 ПМ на 50 м² нето продајног простора • Пословање: 1 ПМ на 60 м² НГП • Пословне јединице: 1 ПМ на 50 м² корисног простора или 1 ПМ по пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50 м² • Угоститељство: 1 ПМ на 2 сола са по 4 столице • Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном. Колски

	<p>приступ остварити преко улице Пожешке</p> <ul style="list-style-type: none"> Дозвољена је примена лифтова за приступ подземној гаражи уз поштовање услова 1 лифт на мах. 30пм
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 127m_{пв}, што дефинише оријентациону планирану спратност П+Пк/Пс.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 65% Минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 40%
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл.гласник РС“ бр. 101/15)

10. БИЛАНСИ ПОСТИГНУТИХ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАРИ

Биланси предложених намена површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (m ²)	%	планирано (m ²)	%
Површине за мешовите градске центре			5118,6	53.9
Површине за становање (становање и становање са делатностима)	5515,5	56.2	/	/
површине комерцијалних садржаја	506,3	5.1	506,3	5.1
Зелене површине	1003,6	10.2	1043,9	10.1
ТС 10/0,4kV (рег.бр. В-988)	28,3		/	
Саобраћајне површине (саобраћајнице и интегрисана колско-пешачка површина)	2758,2	28.4	3143,1	30.9
УКУПНО	9811,9	100	9811,9	100

Капацитети постојеће и планиране изградње (БРГП)

У постојећем стању заступљено је оријентационо:

- ~10.000 м² становања са делатностима (у зони Пожешке улице) од чега је ~9.200м² становања и ~800м² комерцијалних делатности
- ~1.500 м² БРГП становања у зони улице Боре Марковића
- ~ 300м² БРГП комерцијалних делатности
- ~640 становника и 200 станова (од чега је ~30 станова у оквиру грађевинског фонда у зони улице Боре Марковића и ~ 170 станова у зони Пожешке улице)
- ~10 запослених

У планираном стању процењено је оријентационо:

- У оквиру површина планираних у зони М1 процењује се: ~10.000 м² БРГП. Заступљеност становања се процењује на ~80% (~8000м² БРГП) а заступљеност пословања са ~20% (~2000м² БРГП)
- У оквиру површина планираних у зони М2 не планира се проширење постојећих капацитета већ пренамена стамбених површина у пословне, укрупњавање стамбених

јединица и повећање капацитета пословања. Од укупног капацитета од ~10.000м² планира се мин. 20% пословања.

- У оквиру површина планираних у зони К1 не планира се проширење капацитета, односно задржава се ~300м² БРГП комерцијалних делатности
- ~890 становника и 280 станова.
- ~30 запослених

	ПОСТОЈЕЋЕ				ПЛАНИРАНО			
	БРГП (м ²)	%	Бр. станова	бр.корисника	БРГП (м ²)	%	Бр. станова	бр. корисника.
СТАНОВАЊЕ	10,700.00	91	~200	~ 640 становника	16,000.00	80	~280	~890 становника
ДЕЛАТНОСТИ	1,100.00	9	/	~ 10 запослених	4,300.00	20	/	~ 30 запослених
УК.	11,800.00	100	~ 200	~650	20,300.00	100	~ 280	~ 920

Упоредни приказ основних урбанистичких параметара са параметрима ПГР

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА (ПГР Београда)			
Намена	Зона	"з" макс. индекс заузетости парцеле	оријентациона спратност	мин. % слободних и зел. површина	"и" макс. индекс изграђености парцеле	"з" макс. индекс заузетости парцеле	макс. спратност	мин. % слободних и зел. површина
Комерц. Дел.	К1	35%	П+Пк(Пс)	65%	5	60%	П+8+Пк/Пс – изузетно до П+12+Пк	40%
Мешовити градски центри	М1	60%	П+6 до П+12	40%	5	60%	П+8+Пк/Пс – изузетно до П+12+Пк	40%
Мешовити градски центри	М2	54%	П+1 до П+7+Пс	46%	5	60%	П+8+Пк/Пс – изузетно до П+12+Пк	40%

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и представља основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи.

Овим планом су дефинисане грађевинске парцеле осталих намена и то: ГП1 која одговара зони М1; ГП2 која одговара зони М2 и ГП3 која одговара зони К1. Није дозвољена деоба дефинисаних грађевинских парцела.

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

У спровођењу плана потребно је доставити на сагласност техничку документацију за изградњу високог објекта МУП-Сектору за ванредне ситуације.

Овим планом утврђује се:

- Обавеза израде Урбанистичког пројекта за изградњу подземне гараже на грађевинској парцели СА-2 у оквиру друге фазе реализације
- Верификација Идејног решења објекта у зони М1 на комисији за планове
- Верификација Идејног решења на комисији за планове у случају замене ламела (2) и (4) у зони М2

Приликом изградње објекта у зони М1, обезбедити несметано функционисање постојеће ТС 10/0,4 kV "Пожешка 61" (рег. бр. V-998) до релизације и пуштања у функцију нове ТС 10/0,4кV у оквиру новопланираног објекта. Тек по повезивању нове ТС на електроенергетски систем, извршити уклањање постојеће.

Саставни део овог Плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 01.** Постојећа намена површина (1:500)
- 02.** Планирана намена површина (1:500)
- 03.** Регулационо нивелациони план са планом саобраћаја (R 1:500)
- 04.** План парцелације са смерницама за спровођење (1:500)
- 05.** Водоводна и канализациона мрежа и објекти (1:500)
- 06.** Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти (1:500)
- 07.** Топловодна и гасоводна мрежа и објекти (1:500)
- 08.** Синхрон план (1:500)

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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