

Скупштина града Београда на седници одржаној \_\_\_\_\_ на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", број 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – Одлука УС), донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЗОНУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА УЗ НОВУ КУМОДРАШКУ УЛИЦУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ**

### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

#### **1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, Градска општина Вождовац ("Службени лист града Београда", број 89/16).

Правни основ за израду и доношење плана је још:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/15);
- Закон о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС и 14/16);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 88/10);
- Закон о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", број 101/15);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/11);
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15);
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", број 58/12, 74/15 и 82/15).

## 1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Плански основ за израду Плана је:

- **План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX** ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), којим је ово подручје намењено за површине за становање, стамбена зона типа С6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, затим стамбена зона типа С9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок, за мешовите градске центре у зони средње спратности - М5 и површине за објекте и комплексе јавних служби,
- **План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом** ("Службени лист града Београда", бр. 34/2009).

Од саобраћајних површина, границу зоне чине регулација Нове кумодрашке улице, која у саобраћајној мрежи има ранг магистралне саобраћајнице, затим регулација старе Кумодрашке улице, са рангом улице другог реда, и Краљевачка улица која улази у обухват Плана.

Границом Плана су обухваћене:

### А) површине јавне намене:

- саобраћајне површине;
- јавне службе - предшколска установа.

### Б) површинама остале намене:

- вишепородично становање (С6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање),
- вишепородично становање (С9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок),
- мешовити градски центри (мешовити градски центри у зони средње спратности - М5).

## 2. **ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

### 2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод за израду Плана је иницијатива фирме "J Building" доо, Београд, Гундулићев венац 43, од 31.06.2016.године, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, као и позитивно мишљење овог Секретаријата IX-03 број 350.10-59/16 од 03.07.2016. године на предметну иницијативу.

### 2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И УОЧЕНА ПРОБЛЕМАТИКА

Циљ израде плана је да се, кроз сагледавање просторних могућности и ограничења саме локације, дефинишу планске могућности за изградњу нових садржаја, у складу са планским основом и програмом инвеститора, обезбеде капацитети саобраћајне и техничке

инфраструктуре за планирану изградњу, очувају и побољшају услови животне средине и дефинишу одговарајуће мере заштите, у складу са важећим законима и правилницима. Циљ планирања, коришћења и уређења подручја обухваћеног предметним Планом је да се између постојеће регулације Кумодрашке и планиране регулације Нове кумодрашке, успостави урбанистичка регулација на подручју предвиђеном за становање типа Сб као претежне намене. Урбанистичка регулација на постојећим неправилним катастарским парцелама подразумева увођење нових саобраћајница, као и регулацију постојећих некатегорисаних и нерегулисаних улица. Терен је у денивелацији и подразумева рационално планирање простора у смислу одређивања висине објекта и заузетости терена. Однос становања и пословања треба да буде оптималан како би становници из непосредног окружења могли да задовоље свакодневне потребе куповине и мањих пословних простора. Такође, планирани однос становања и пословања треба да афирмише основну намену становања.

Обзиром на велику површину планираног стамбеног комплекса, циљ плана је предвидети адекватну саобраћајну повезаност, као и веће уређене зелене површине, које ће омогућити хумано становање са пратећим делатностима.

### **3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ**

У оквирима границе овог Плана није на снази ниједан План детаљне регулације или Детаљни урбанистички план, који би могли представљати стечену урбанистичку обавезу.

### **4. ОБУХВАТ ПЛАНА**

#### **4.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

Граница Плана обухвата простор између регулација Нове кумодрашке (у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16 и 97/16) и старе Кумодрашке у површини од 5.9 ха. Све саобраћајнице у контактної зони, односно Нова кумодрашка, Кумодрашка и Краљевачка, дефинисане су Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16 и 97/16).

#### **4.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Приказ границе Плана дат је у свим графичким прилозима.

Катастарске парцеле, обухваћене границом овог Плана, припадају КО Вождовац.

Табела 1: Попис катастарских парцела и постојеће стање

Р. б.	Број к.п.	Пк.п. м <sup>2</sup>	Спратност	Заузетост м <sup>2</sup>	БРГП м <sup>2</sup>	Цела / део (м <sup>2</sup> )
1	7220/5	282			-	цела
2	7225/3	14			-	цела
3	7220/6	74			-	цела
4	7220/7	999	По+П+3+Пк	293	1172	цела
5	7221/5	564			-	цела
6	7221/6	317			-	цела
7	7225/2	1683			-	<b>део (1680)</b>
8	7202/9	452			-	цела
9	7202/4	1947	Су+П+1*	18	54	цела
10	7221/1	2063	П+3+2Пк	903	5418	цела
11	7169/4	664				цела
12	2431/10	380	Су+П+1*	8	24	<b>део (350)</b>
13	7224/2	55				цела
14	7200/2	2352	Су+П+1*	541	1623	цела
15	7221/2	155			-	цела
16	7221/3	756				цела
17	7222/4	404				цела
18	7199/2	262				цела
19	7222/3	198				цела
20	7200/1	1466				цела
21	7199/1	2923	Су+П+1, П, П+1	79	79	цела
22	7222/5	1395				цела
23	7222/1	889				цела

24	7223/3	900	П	41	41	цела
25	7223/1	2634				<b>део (2376)</b>
26	7198/1	1751				цела
27	7198/2	864				цела
28	7199/4	928	П	78	78	цела
29	7224/1	4.963				<b>део (543)</b>
30	2431/19	30				<b>део (356)</b>
31	6666/3	667				цела
32	6666/4	4				цела
33	6673/4	44				цела
34	6673/1	11355				<b>део (5516)</b>
35	6666/2	2844				цела
36	6667/1	1676	П+8	285	2565	<b>део (701)</b>
37	6673/3	6595				цела
38	6672/2	474	П, П+Пк*	58	58	цела
39	6672/1	1600	П, П+Пк*	49	87	цела
40	6671/2	915	П, П+1*	35	70	цела
41	6671/1	1020	П, П+1*	38	38	цела
42	6668/5	1094				цела
43	6670/1	1218				цела
44	6370/1	718				цела
45	6670/2	633				цела
46	6669/1	3956	П	94	94	<b>део (3830)</b>
47	6669/2	285				цела
48	5176/1	886				<b>део (2)</b>
49	6346/2	884	П	110	110	цела

50	6366/1	292				цела
51	6365/1	271				цела
52	6364/1	192				цела
53	6363/2	124				цела
54	6370/2	1105				цела
55	7222/2	1231				цела
56	7199/3	322				цела
57	7223/2	422				цела
58	7220/4	481				цела
59	7169/2	561				цела
60	7200/3	9				цела
61	7198/3	50				цела
62	6666/1	1067				<b>део (9)</b>
63	6370/3	19				<b>део (5)</b>
64	6361/2	3				цела
65	6362/2	59				<b>део (57)</b>
66	6361/1	1085				<b>део (7)</b>
67	6362/1	351				<b>део (17)</b>
68	6363/1	290				<b>део (16)</b>
69	7225/1	6205				<b>Део(261)</b>
	<b>Укупно</b>			<b>2630</b>	<b>11511</b>	<b>59027</b>

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога 1. "Граница плана", Р=1:1000.

## 5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 5.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Простор, који је предмет детаљне разраде овог Плана, налази се између регулација старе Кумодрашке и Нове кумодрашке улице, док је Краљевачка улица у граници Плана.

На простору, који је у границама овог Плана, налазе се:

- слободностојећи објекти породичног становања, спратности Су+П+1, П, П+1, П+1+Пк,
- објекти вишепородичног становања, спратности П+3+2Пк и По+П+3+Пк, на углу Кумодрашке и Дарвинове улице,
- инфраструктурни објекти (стара електрана),
- некатегорисане саобраћајне површине, приступи, прилази,
- објекат поште, спратности Су+П+1, у Кумодрашкој улици.

### 5.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

#### 5.2.1. Саобраћајна мрежа

Саобраћајну мрежу на овом простору чине следеће улице: Дарвинова, Толминска, Буковичка и Краљевачка.

Дарвинова се налази у јужном делу обухвата Плана у дужини од 100м са изласком на стару Кумодрашку улицу у непосредној близини раскрснице. Попречни профил Дарвинове улице у постојећем стању има коловоз ширине 5.0м, тротоар према стамбеном објекту и управно паркирање са друге стране регулације.

Толминска улица се налази у централном делу обухваћеног подручја и не може се сматрати саобраћајницом у смислу дефинисане регулације. Она почиње од Краљевачке улице и користи постојећим слободностојећим објектима као приступни пут.

Буковичка се пружа паралелно са регулацијом Нове кумодрашке улице. Регулација није дефинисана, а користи као приступ постојећим објектима породичног становања. У оквиру Плана постоје и земљани путеви без категоризације као приступни путеви за објекте унутар Плана.

Краљевачка је обухваћена овим Планом у делу везе Кумодрашке ка северном делу предметног Плана и граници са Новом кумодрашком улицом. У границама Плана Краљевачка улица нема континуирани попречни профил.

#### 5.2.2. Јавни градски превоз путника

Предметним простором не пролазе линије аутобуског система ЈГС-а.

У постојећем стању, кроз Кумодрашку улицу пролазе трасе аутобуских линија ЈГС-а број: 18, 25, 25П и 39.

### 5.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

#### 5.3.1. Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом овог Плана по свом висинском положају и изграђеној водоводној мрежи припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда.

На предметном простору су сви постојећи објекти прикључени на градски водоводни систем.

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

- Ø 200мм (В2Л200) у Кумодрашкој улици;
- Ø 150мм (В2Л150) у Краљевачкој улици;
- Ø 150мм (В2Л150) у Дарвиновој улици.

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

Комплетан приказ постојеће водоводне мреже дат је у граф. прилогу *бр. 7 План водовода и канализације P=1:1000*.

#### 5.3.2. Канализациона мрежа

Предметна територија овог Плана, према важећем Генералном пројекту београдске канализације припада "Централном канализационом систему, на делу где је заснован општи систем канализације.

Према постојећем стању главни реципијент за одвођење атмосферских и употребљених вода са предметног подручја је постојећи Кумодрашки колектор димензија 90/150цм – 120/180цм – 200/150цм до прикључка на Мокролушки колектор, који ван граница овог плана.

Овај колектор на свом почетку (уливна грађевина "Мечка"), прихвата воде из Кумодрашког потока.

Капацитет Кумодрашког колектора према рађеним анализама, већ са тадашњим стањем канализације слива је искоришћен.

Недостатак капацитета и убрзана урбанизација све чешће се манифестује плављењем низводних делова слива, а угрожени су и његова стабилност и функционалност непланском изградњом.

У циљу превазилажења поменутих проблема плављења, неопходна је изградња новог кишног колектора као и узводних ретензија.

У границама овог плана и у ободним улицама постоји следећа канализациона мрежа:



Кумодрашком улицом претеже се канал ОК 300 мм до везе на Кумодрашки колектор;

У Дарвиновој улици канал ОК300 мм, АПЛ 300 мм;

У јужном делу подручја протеже колектор ОБ 60/110 цм;

У Краљевачкој улици канал ØК 300 мм.

Већи број интерних канала и колектори постављени су ван јавних саобраћајних површина.

Диспозиција постојеће канализационе мреже дата је у катастру подземних водова републичког геодетског завода.

Комплетан приказ постојеће канализационе мреже дат је у граф.прилогу бр. 7 План водовода и канализације  $P=1:1000$ .

### 5.3.3. Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО "Вождовац".

Примарни део инсталације:

- грејање

температура: 120/55°C

називни притисак НП 25;

- потрошна топла вода

температура: 65/22°C

називни притисак НП 25.

На предметној локацији, унутар границе Плана, налази се постојећа топоводна инфраструктура која је распоређена дуж Кумодрашке и Дарвинове улице. У Кумодрашкој улици (од Дарвинове до Улице Љубе Вучковића) налазе се дистрибутивни топоводи Ø457.2/6.3, Ø219.1/315 и Ø108/3.6, као и прикључни топовод Ø76.1/140. Од Улице Љубе Вучковића, кроз Кумодрашку улицу пролазе дистрибутивни топоводи Ø457.2/6.3 и Ø108/3.6, као и прикључни топовод Ø88.9/160. Кроз Дарвинову улицу, унутар комплекса, пролазе топоводи Ø88.9/160 и Ø60.3/125.

### 5.3.4. Електроенергетска мрежа и постројења

Постојећи потрошачи снабдевају се електричном енергијом путем постојећих водова 10кв.

На предметном подручју налазе се следећи електроенергетски објекти: кабловски и надземни водови напонског нивоа 10 кв.

### 5.3.5. ТТ мрежа

Предметни комплекс у границама овог Плана припада кабловском подручју АТЦ "Вождовац".

Дистрибутивна тк мрежа изведена је делимично подземним кабловима постављеним кроз тк канализацију, а делимично надземно бакарним кабловима, кроз Кумодрашку улицу и део блока. Кроз Кумодрашку улице, од објекта поште, пролази и оптички кабл. Претплатници су преко унутрашњих или спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

#### 5.4. ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕЛЕНИЛО

На простору предметног Плана, теренском анализом је евидентирано да је већи део подручја неизграђен, обрастао самониклом вегетацијом где доминира јавор. У изграђеном подручју зеленило се појављује уз слободностојеће стамбене објекте. Од вегетације, на овом простору доминира *Asper pedundo*.

Профили улица обухваћених Планом су са уским тротоарима и без дрвореда.

#### 5.5. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

##### 5.5.1. ПРЕДШКОЛСКЕ И ШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ

На простору у оквиру границе Плана не постоје изграђени објекти предшколских и школских установа.

У гравитационој зони, на удаљености до 1000м од предметног простора, налази се шест предшколских установа, а још три је планирано Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда" број 20/16 и 97/16).

У непосредном окружењу налази се ОШ "Бранислав Нушић" у Запањској бр.45, а у гравитационом подручју на удаљености до 2000м од границе предметног простора налазе се још 4 основне школе.

##### 5.5.2. ПОШТА

У јужном делу простора обухваћеног предметним Планом, у Улици Кумодрашкој број 153, налази се објект поште. Објект је спратности П+1+Пс и повучен је у односу на регулацију Кумодрашке улице.

### **6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16 и 97/16). Предлогом овог Плана дефинисане су следеће намене:

#### Основна намена обухваћеног простора

Јавна намена:

- Саобраћајне површине (саобраћајне површине и мрежа саобраћајница),
- Зелене површине

- Површина за објекте и комплексе јавних служби - предшколска установа.

Остала намена:

- Становање С6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
- Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности - К2,
- Зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности - К3,
- Зона пратећих комерцијалних садржаја - К4 (станица за снабдевање горивом),
- Зона мешовитих комерцијалних центара - М5.

## 6.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Простор обухваћен границом овог Плана подељен је на урбанистичке зоне према предложеној уличној матрици и доминантној намени становања.

### 6.1.1. У оквиру основне намене С6 дате су планиране зоне:

- Зони А је вишепородично становање у стамбеним комплексима,
- Зони Б - вишепородично становање у објектима ниске спратности,
- Зони В - вишепородично становање.

### 6.1.2. У оквиру планиране зоне комерцијалних садржаја - К2:

- Зона Г - комерцијални садржаји у зони средње спратности.

### 6.1.3. У оквиру планиране зоне комерцијалних садржаја - К3:

- Зона Д - зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности,

### 6.1.4. У оквиру планиране зоне комерцијалних саджаја - К4:

- Зона Ђ - пратећи комерцијални садржаји (станица за снабдевање горивом).\*

### 6.1.5. У оквиру зоне мешовитих градских центара - М5:

- Зона Е - мешовити градски центри у зони средње спратности у коришћењу јавне службе - пошта.
- Зона Ђ - мешовити градски центри у зони средње спратности.\*

### 6.1.6. У оквиру површина за објекте и комплексе јавних служби - предшколска установа:

- Зона Ж - предшколска установа.

За урбанистичке зоне и целине су дата основна и посебна правила уређења и грађења.

*\*зона Ђ има двојну намену. У овој зони се могу градити објекти са наменом мешовити градски центри или објекат станице за снабдевање горивом. За сваку од ових намена су дати посебни урбанистички параметри.*

## 7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 7.1. УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

#### 7.1.1. УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

##### Саобраћајна мрежа

Саобраћајна мрежу у оквиру границе Плана чине улице: део Дарвинове, део Буковичке, део Краљевачке, Толминска улица, Нова 1, Нова 2 и Нова 3. Ове улице преузимају се из:

Предметним Планом детаљне регулације регулације улица се дефинишу на следећи начин:

1) попречни профил Дарвинове улице је 10.0м (2.0+6.0+2.0). Ова улица почиње од планиране Толминске улице (САО 4) и завршава се окретницом, због близине раскрснице Нове кумодрашке и Кумодрашке. На Кумодрашку излази само тротоаром у ширини од 2.0м.

2) постојећа Буковичка улица не улази у планирану уличну мрежу дефинисану овим Планом.

3) Краљевачка улица је планом дефинисана као веза кроз планирано насеље између регулације Нове кумодрашке и старе Кумодрашке у праву север-југ. Планом је дефинисан и крак који се одваја у праву исток-запад ка Кумодрашкој улици. У делу приступа Кумодрашкој улици је промењен постојећи облик раскрснице. Нерегулисани део Толминске улице је сада саставни део нове регулације Краљевачке улице. Веза са Новом кумодрашком је усклађена са Планом детаљне регулације Нове кумодрашке улице. У јужном делу се предвиђа отварање везе између Краљевачке и Кумодрашке паралелно са постојећом парцелом поште. Попречни профил Краљевачке је континуиран и износи 10.0м, осим у делу усаглашене везе са Новом кумодрашком. Принцип везе са Новом кумодрашком је одвојен улив-излив раздвојен зеленим острвом.

4) Регулација Толминске улице је од везе са Новом 1 до везе са Краљевачком улицом у јужном делу предметног Плана. Попречни профил Толминске је 10.0м у правцу север-југ, између зона А4 и Ђ, док је у делу паралелном са Новом 1 9.0м.

5) Нова 1 представља главну везу између Нове и старе Кумодрашке, преко Краљевачке улице. За Нову 1 је прикључак дефинисан Планом детаљне регулације Нове кумодрашке улице. Попречни профил Нове 1 је 10.0м (2.0+6.0+2.0).

6) Нова 2 и Нова 3 представљају приступне саобраћајнице, обзиром на ранг Нове кумодрашке, где постојећи и планирани објекти више неће имати директан приступ на саобраћајницу.

При планирању уличне мреже у оквиру Плана поштована је нивелација постојећих улица које су ван граница Плана.

Потребно је придржавати се следећих услова у складу са Планом генералне регулације града Београда и услова Секретаријата за саобраћај:

- Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине;

- Колске улазе-излазе предвидети са улице нижег ранга, уколико је то могуће, што је могуће даље од раскрснице;
- Приликом израде Пројекта препарцелације и парцелације приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу у одговарајућој ширини;
- Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран мора имати припадајућу окретницу.
- Ширину приступног пута одредити у зависности од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја.

Због побољшања услова саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације улице, без измене предметног Плана.

### Паркирање

Капацитети за паркирање одређени су у складу са важећим нормативима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16 и 97/16) и условима Секретаријата за саобраћај. Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру сопствених грађевинских парцела и то:

- становање: 1.1ПМ по стану;
- комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја, 1ПМ на 60м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;
- јавне службе: 1ПМ на 60м<sup>2</sup> БРГП простора државне администрације; 1ПМ на 100м<sup>2</sup>НГП/3 запослена/1 групу (за ПУ).

Просторе за смештај возила (паркинг/гаража) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели. Иста димензионисати према важећим стандардима, у зависности од угла паркирања и бочних препрека (стубови, зидови, стабла).

На свакој парцели, минимално 5% од укупног броја паркинг места обезбедити за особе са посебним потребама.

*(Секретаријат за саобраћај, Услови IV-05 број 344.4-46/2016 од 30.12.2016; Београд пут, Услови број V 49952-1/2016 од 08.12.2016)*

### Јавни градски превоз путника

У складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16 и 97/16) и смерницама развоја система јавног градског превоза, у оквиру предметног Плана не постоји мрежа јавног градског превоза, већ је планирана у граничним саобраћајницама.

*(Секретаријат за саобраћај, Дирекција за јавни превоз, Услови број IV-08 број 346.5 - 3769/16 од 30.12.2016)*

### 7.1.2. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У циљу побољшања и унапређења зеленила, у процедури спровођења Плана, концепт уређења слободних и зелених површина је дат кроз планирану мрежу мањих јавних слободних и зелених површина које побољшавају стандард становања. У циљу максималног уклапања постојећег и планираног зеленила, неопходно је:

- Евидентирати квалитетну постојећу вегетацију у циљу заштите свих зелених и делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.
- Планирати јавне слободне и зелене површине као јавно земљиште, уз обавезно поштовање свих општих урбанистичких правила уређења и правила грађења, као и предвиђених урбанистичких параметара и норматива за зеленило.
- Очувати постојеће озелењене површине и квалитетну вегетацију на парцели, уколико постоје;
- Приликом озелењавања користити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
- Озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30цм земљишног супстрата.

*(ЈКП "Зеленило Београд", Услови број 1440 од 18.01.2017)*

### 7.1.3. ПРЕДШКОЛСКЕ И ШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ

Предвиђени број становника на територији која је обухваћена Планом је 2.400, од тога је 240 деце од 7-15 година, а 252 деце до 7 година. Од деце предшколског узраста предвиђа се да 70% користи предшколску установу, што је у овом случају 177 деце.

Планом генералне регулације на простору предметног Плана нису планиране школске установе, па оне нису предвиђене ни овим Планом. Деца школског узраста имају на располагању Основну школу "Бранислав Нушић" у Запањској улици бр.45, и Основну школу "Веселин Маслеша" у Кумодрашкој улици бр.72, као и још 3 основне школе у гравитационом подручју полупречника 2000м.

Урбанистичким решењем за подручје Плана и планираном саобраћајном мрежом, мења се ранг и интензитет коришћења Краљевачке и осталих планираних саобраћајница.

Локација која је Планом генералне регулације дефинисана за дечију установу се у оквиру предметног Плана налази ограничена са три саобраћајнице, са драстично већим интензитетом саобраћаја него у постојећем стању.

Из овог разлога се овим Планом планира премештање Предшколске установе на другу локацију, у средишту простора обухваћеног Планом. Према овом решењу, Предшколска установа заузима урбанистичку зону Ж, блок у средњем делу Плана, који је дефинисан регулацијама Краљевачке, Толминске и Нове 1, са интензитетом саобраћаја знатно нижим

него на претходној локацији. За изградњу Предшколске установе су дефинисани параметри у одељку 8.2.9. *Правила градње у урбанистичкој зони Ж.*

## **7.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ**

### **7.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА**

Концепцију решења водоводне мреже условљава локација комплекса који припада другој висинској зони водоснабдевања и већ изграђеној водоводној мрежи.

Планира се водоводна мрежа у оквиру постојеће друге висинске зоне и ситуационо измештање постојеће водовдне мреже.

У улицама Дарвиновој и Краљевачкој се планира измештање постојећих цевовода Ø150мм (В2Л150) у јавну површину у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

У делу Кумодрашке улице планира се локално измештање дела постојећег цевовода Ø200мм (В2Л200) у регулацију улице.

Планира се нова водоводна мрежа дуж свих планираних саобраћајница, димензија минималног пречника Ø 150мм.

Планирани цевоводи водоводне мреже минимум Ø 150мм се прикључују на постојеће цевоводе Ø 200мм (В2Л200) у Кумодрашкој улици, цевовод Ø 150мм (В2Л150) у Краљевачкој улици и планирани цевовод мин. Ø 150мм у оквиру регулације планиране саобраћајнице Нова Кумодрашка (чија је израда у току).

Планира се улична водоводна мрежа повезана са постојећом у прстенаст систем.

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

Трасе цевовода се планирају 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".

*("Београдски водовод и канализација" – Служба за развој водовода, Услови број Ф/2892 од 10.01.2017)*

### **7.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

Предметни простор за зону вишепородичног становања уз Нову Кумодрашку улицу припада "Централном" канализационом систему и то делу где је заснован општи систем канализације, што је опредељење и за овај Плански документ.

Реципијент за употребљене воде са предметне локације је стари Кумодрашки колектор и Нови Кумодрашки колектор.

У циљу решавања проблема недостатка капацитета у постојећем Кумодрашком колектору планирана је изградња новог кишног колектора, као и узводних ретензија.

Траса и димензије планираног Новог Кумодрашког колектора од улице Витановачке (преливна грађевина РП1) до улива у Нови Мокролушки колектор (уливна грађевина) је утврђена Планом детаљне регулације за Нови Кумодрашки колектор, I и II фаза градска општина Вождовац ("Службени лист града Београда", број 36/15).

Ова деоница колектора око 800 м је изграђена, али још увек није пуштена у рад.

Планирано је да каналисање узводно од ретензије "Р1" буде организовано по сепарационом принципу док се низводно од ретензије задржава општи систем каналисања, што чини колектор предметног плана са повременим преливањем атмосферских вода из постојећег општег Кумодрашког колектора у Нови Кумодрашки колектор.

Планира се решење одвођења атмосферских и употребљених вода на подручју плана до везе на постојећи Кумодрашки колектор ОБ 90/150 – 120/180 цм.

Унутар парцела и зона налазе се интерни канали и колектор ОБ 60/110 цм који се протежу мимо планираних саобраћајница. Планира се реконструкција и измештање, односно увођење истих у блиске непосредне саобраћајнице.

Планира се канализација дуж свих планираних саобраћајница у коловозу око осовине пута.

Минимални дозвољени пречници у БКС-у Ø 300 мм за атмосферску и општу канализацију.

Канализација се планира у јавним површинама са обезбеђеним колско – пешачким стазама (минималне ширине 3,5 м и слободног простора изнад од мин. 4,5 м), ради њиховог одржавања и евентуалних интервенција на њима.

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

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

*("Београдски водовод и канализација" – Служба за развој канализације, Услови број 14-1/1168/1 од 31.01.2017)*

### 7.2.3. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

Предметна локација припада грејном подручју ТО "Вождовац".

Коридоре за планиране топоводе у саобраћајницама ускладити са осталом комуналном инфраструктуром, тако да се испоштује минимално дозвољено одстојање.

Топловодна мрежа се поставља подземно, бесканално (у земљи, у постељици од песка), а изузетно у бетонском каналу. Заштитни слој земље изнад подземне топоводне мреже смештене у земљи је најмање 0,6 м изнад горње површине заштитног слоја песка бесканално постављеног топовода. У посебним случајевима дубина полагања може бити и мања али уз одговарајућу заштиту (уградња армиране бетонске плоче за правилну расподелу оптерећења).



Приликом трасирања топловодне мреже, положај топलोвода у односу на остале инфраструктурне водове и зеленило мора бити на следећим минималним растојањима која су приказана у табели:

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
водовод	0.5	0.5
канализација	0.5	0.5
канализациони колектор	1	0.6
електро вод 1 kV	0.3	0.3
електро вод 10 kV	0.6	0.6
електро вод 35 kV	0.7	0.6
електро вод 110 kV	2	1
ТК канализација	0.5	0.5
ТК вод	0.5	0.5
гасовод 1÷4 бар	0.6	0.5
гасовод 6÷16 бар	1	0.5
дрворед	2	-

Прикључење планираних објеката предвидети са постојећих и планираних топलोвода на предметној локацији.

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП "Београдске електране" биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко подстаница, предвиђених у подрумским (техничким) етажама, по могућности оријентисаним према улици, за које је потребно обезбедити просторије за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице у складу са Правилима од раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију.

*("Београдске електране", Услови број IX-9096/2 од 13.02.2017)*

#### 7.2.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

У оквиру предметног плана изграђене су две ТС 10/0,4 Kv, једна у оквиру топлане регистарски број V- 1130 и друга у оквиру објекта поште регистарски број V- 508, са

одговарајућим прикључним кабловима 1 и 10 Kv. За снабдевање планираних потрошача електричном енергијом потребно је у оквиру предметног плана изградити 4 (четири) трансформаторске станице 10/0,4 Kv капацитета 1000 KvA, снаге 530KvA. Планиране трансформаторске станице изградити у оквиру планираних објеката или као слободностојеће објекте. Уколико се трансформаторске станице граде у објекту, морају имати најмање две просторије и то: једну просторију за смештај трансформатора и другу за смештај развода ниског и високог напона. Обезбедити сигурну звучну и топлотну изолацију просторија за смештај трансформатора. Локације трансформаторских станица које су приказане на графичком прилогу бр. 9: *План електро и тт мреже* су оријентационе.

Приступ просторијама ТС 10/0,4 Kv, обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3.0 м, носивости 5.0 т до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0,4 Kv, прикључиће се по принципу улаз-излаз на будуће 10Kv каблове који ће се полагати по уклапању у мрежу напонског нивоа 10 Kv по изградњи и пуштању у погон будуће ТС 10/0,4 Kv „Аутокоманда“, а што ће растеритити постојећу ТС 35/10Kv „Душановац“.

За прикључне каблове 10 Kv применити каблове типа и пресека 38/х НЕ 49- А 1 х 150/25 мм<sup>2</sup>. каблови 10 Kv постављају се испод тротоарског простора и слободних површина, а у рову дубине 0.8 м, у зависности од броја каблова који се полажу у ров. На прелазу испод коловоза саобраћајница, каблови 10 Kv постављају се у кабловску канализацију пречника Ø 100 мм.

Планирана нисконапонска мрежа 1 Kv је подземна, типа и пресека ХР00-А 3 х 150+70 мм.

Подземни водови полажу се испод тротоарског простора и слободних површина. На прелазима испод коловоза каблове 1 Kv полагати кроз заштићене цеви. Трасе водова 1 и 10Kv који су угрожени изградњом објеката и саобраћајница изместити на безбедну локацију.

Све саобраћајнице и пешачке стазе опремити инсталацијом јавне расвете.

*(“Електродистрибуција Београд”, Услови број 5230/1-17 од 10.01.2017)*

#### 7.2.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Подручје припада АТЦ „Вождовац“ која се налази у границама плана. За нове стамбене објекте вишепородичног становања приступна тт мрежа се може реализовати FTTB(Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима. Из тог разлога у зони комерцијалних објеката, у објекту планирати просторију за смештај тк опреме. Такође у зонама вишепородичног становања у објектима и на слободним површинама обезбедити просторије за смештај тк опреме. За смештај тк опреме – outdoor кабинета тк уређаја обезбедити простор површине од 2-4 м<sup>2</sup>, а на јавној површини простор 2 х 2м.

Планирана приступна тк мрежа предвиђена је да се постави у нову телекомуникациону канализацију капацитета две (PEHD) цеви Ø 110 мм постављеним испод тротоарског

простора и слободних површина. Од окана до објеката положиће се цеви приводне телекомуникационе канализације.

За бежичну приступну мрежу у оквиру плана потребно је обезбедити две (2) локације. Једна локација је у оквиру АТЦ „Вождовац“ (објект поште), а друга локација је у оквиру јавне слободне површине ЈСП 1. Површина комплекса је (10 x10) м, а висина стуба је 15-36м. На графичком прилогу бр. 9: *План електро и тт мреже* одређене су и микролокације за сваку зону. Места базних станица и микролокација су оријентациона. Напајање електричном енергијом свих телекомуникационих опрема и уређаја вршиће се преко нисконапонске мреже 1 Kv из постојећих и планираних ТС 10/0,4 Kv. (*"Телеком Србија", Услови број 6974-476670/2-16 од 16.12.2016.*)

#### **7.2.6. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА**

За евакуацију комуналног отпада са предметног простора потребно је набавити судове – контејнере запремине 1100 л, димензије 1,37 x 1,20 x 1,45 м. Број контејнера одредити рачунајући да је потребно поставити 1 контејнер на 800 м<sup>2</sup> корисне површине.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела, или у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, "гајгер" сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локације судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП "Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника и са успоном до 3% и износи максимум 15 м.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученим уговорима са ЈКП "Градска чистоћа".

*(ЈКП "Градска чистоћа", Услови број 23360 од 01.12.2016.)*

#### **7.3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ТЕРЕНА**

Простор обухваћен ПДР-ом обухвата долину Кумодрашког потока. Примарни морфолошки облици на овом терену, који су настали после повлачења језера, су накнадно замаскирани и ублажени таложењем релативно дебелог квартарног покривача. Данашња морфологија терена генерално је наслеђена од некадашњег преквартарног рељефа за чије формирање су од посебног значаја падински процеси, пре свега делувилални, пролувилални и колувилални процес, чији је резултат формирање различитих морфолошких облика и променљивих нагиба површине терена.

Преко основних стенских маса које представљају седименти терцијарне старости панонског ката, исталожени су делувилални и пролувилални седименти квартарне

старости. Велики део простора је прекривен насипом различите дебљине и састава. Морфологија терена и сложеност геолошке грађе истражног простора, посебно литолошки састав, односно тип порозности појединих чланова, условили су и сложена хидрогеолошка својства терена. До дубине од 10-15m терен је изграђен од пролувијалних и делувијално-пролувијалних наслага, као и деградираних лапоровитих глина, у оквиру којих је формирана јединствена издан. Ови седименти у конструкцији терена имају функцију хидрогеолошког спроводника и колектора. Ниво подземне воде у овој издани је променљив и регистрован је практично од површине терена (пролувијални нанос) па до дубине од преко 5m. Прихрањивање издани врши се углавном директно инфилтрацијом атмосферских падавина, а мањим делом процеђивањем из наслага са хипсометријски виших делова терена.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР-а Београда истражни простор припада Региону А који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошким рејонима IIA2, IIIA3, IIIA4 и IVA5.

РЕЈОН IIA2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Обухвата терене нагиба 5-10°, локално и вертикалне, терене са нивоом подземне воде плићим од 5m и условно стабилне терене. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренарање подземних вода.

РЕЈОН IIIA3 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Обухвата узане пролувијалне равни и изворишне челенке потока. Инжењерскогеолошки услови захтевају примену одређених геотехничких мелиоративних мера, регулисање водотока и сл.

РЕЈОН IIIA4 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима.

РЕЈОН IVA5 – изразито неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су изразито ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата терене са појавом активних клизишта (активно клизиште са привремено умиреним процесом клизања – катастарска ознака БГ-12.3.1). Ово клизиште обухвата простор између улице Војводе Степе и Кумодрашке. Претпостављена дубина клизне површине је од 6-10m а површина 23ha.

Уколико и ови делови терена морају бити укључени за урбанизацију, треба рачунати на обимне и сложене санационе мере, које понекад могу остати без резултата. Првенствено их треба наменити за зелене површине уз примену одређених санационих мера. Уколико се преко ових простора мора прећи линијским објектима неопходно је кроз посебан процес

истраживања и пројектовања ближе сагледати техноекономске услове изградње таквих објеката.

У даљој фази пројектовања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/15). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени активним клизањем.

## **7.4. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ**

### **7.4.1. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА**

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) простор у оквиру границе предметног Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

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

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

*(Завод за заштиту споменика културе града Београда, (Услови број Р 4850/16 од 20.12.2016)*

### **7.4.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину предметног Плана под бројем IX-03 бр. 350.14 - 51/16 од 22.08.2016. године, које је објављено у Службеном листу града Београда, бр. 89/16.

Планираном изградњом на овом простору потребно је обезбедити услове за заштиту животне средине, и то:

- 1) обезбедити простор за паркирање на припадајућој парцели или подземним етажама објекта;
- 2) обавеза инвеститора је да, након уклањања постојеће електране, а пре будуће изградње и уређења предметне локације, изврши:
  - испитивање загађености земљишта,

- санацију, односно ремедијацију наведеног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС и 14/16), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност,
  - сакупљање, разврставање и рециклажу рециклабилног материјала насталог уклањањем наведеног постојећег објекта искључиво преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
- 3) у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:
- централизован начин загревања постојећих и планираних објеката,
  - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала,
  - конторолисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајница и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем,
- 4) у подземним етажама планираних објеката, које су намењене гаражирању возила, потребно је планирати:
- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у "слободну струју ваздуха",
  - контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
  - редовно пражњење и одржавање сепаратора,
- 5) објекте намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама;
- 6) на предметном простору није дозвољена:
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- 7) приликом изградње трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2kV7m, а вредност густине магнетног флукса (B) не прелази  $\mu\text{T}$ ,
  - трансформаторске станице у оквиру објеката не планирати уз стамбени и пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
- 8) код пројектовања и изградње објеката, нарочито оних оријентисаних ка Кумодрашкој улици, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у истим свести на дозвољени ниво, а у складу са 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) и Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству СРПС У.Ј6.201:1990;

9) у току радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију.

*(Секретаријат за заштиту животне средине, Услови број 501.2-124/2016-V-04 од 20.12.2016)*

#### 7.4.3. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ

Након увида у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документацију Завода, утврђено је да се на простору обухваћеном предметним Планом, не налазе природна добра која су заштићена, нити она која се предвиђају за заштиту.

Потребно је да се овај Завод обавести уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), да би се предузеле све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Изградња нових објеката и инфраструктурних коридора не сме да ремети постојеће подземне хидрографске везе и да угрожава квалитативне карактеристике подземних површинских вода.

Категорија зелених површина усклађена је са наменом: зона становања, линијско зеленило дуж саобраћајница, зоне комерцијалних делатности и сл.

Планира се формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила у циљу повећања процента постојећег зеленила и његове функционалности.

Уколико се током изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.

Максимално очувати и заштити високо зеленило и вредније примерке дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала). За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција. Обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина.

*(Завод за заштиту природе Србије, Услови 03 број 020-2359/3 од 20.12.2016)*

#### 7.4.4. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Планираним решењима потребно је обезбедити приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбедити све мере предвиђене Правилником о

техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

#### 7.4.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

#### 7.4.6. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА

У погледу мера заштите од пожара и експлозија, потребно је применити:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

Ради испуњења претходно наведених захтева, потребно је поштовати одредбе закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09, 20/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У току поступка издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/15 и 114/15).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дорада, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, ради спречавања настајања и ширења пожара и експлозија и гашења пожара, потребно је поштовати одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", број 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката за производњу, прераду, дораду, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова. У даљем поступку, за ове објекте је потребно прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног Министарства у поступку израде идејног решења, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/15).

*(Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Услови број 217-424/2016 од 08.12.2016. године)*



#### 7.4.7. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ

У складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Службени гласник РС", број 85/15), за предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У Плану су примењени нормативи, критеријуми и стандарди у складу са: Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14), као и другим подзаконским актима који регулишу предметну материју и морају бити поштовани приликом изградње планираних објеката.

*(Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Услови број 3684-2 од 15.12.2016)*

### **8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **8.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

##### **8.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА**

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Катастарска парцела која испуњава претходни услов и услове прописане Планом, постаје грађевинска парцела.

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима Плана и у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14).

Дозвољава се спајање катастарских парцела у оквиру исте урбанистичке зоне. Није дозвољено спајање парцела које се налазе у различитим урбанистичким зонама са различитом наменом.

##### **8.1.2. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Обзиром на затечено катастарско стање где су катастарске парцеле различитог неправилног облика и великих разлика у површини, дефинише се правило да будуће грађевинске парцеле морају имати правилан облик са минималном ширином фронта од 12.0м.

### 8.1.3. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Овим Планом извршена је препарцелација и дефинисане су парцеле јавне намене.

Формирање грађевинских парцела јавне намене извршено је препарцелацијом постојећих катастарских парцела.

Грађевинске парцеле јавне намене у оквиру границе овог Плана представљају Краљевачка, Дарвинова, Толминска, Нова 1, Нова 2 и Нова 3, чија је регулација дефинисана овим Планом. Поред јавних саобраћајних површина планиране су и парцеле слободних и зелених површина јавне намене.

Грађевинске парцеле јавне намене дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу број 6. *Грађевинске парцеле јавне намене Р=1:1000.*

Табела 3: Попис грађевинских парцела јавне намене

Грађ.парцела	Намена	Површина м <sup>2</sup>	Катастарске парцеле
САО 1	Краљевачка улица - део 1	939,89	Део: 6365/1, 6366/1, 6346/2, 6346/1, 6669/4, 6669/3, 6669/1, 6668/1, 6668/5, 6673/3, 6667/1, 6666/2, 6666/3, 7199/1, 7222/5, 7199/3, 7221/3, 7221/1, 7202/9, 7220/7, 7202/4, 7202/1 КО Вождовац
САО 2	Краљевачка улица - део 1	1.950,15	Део: 6673/1, 6673/3, 6673/4, 6666/3, 6666/2 КО Вождовац
САО 3	Краљевачка улица - део 1	1.937,45	Део: 6673/1, 6673/3, 6673/4, 6666/3, 6666/2 КО Вождовац
САО 4	Нова 1	1.131,32	Део: 6673/1, 6673/3, 6673/4, 6666/3, 6666/2 КО Вождовац
САО 5	Краљевачка - део 2	762,64	Део: 6667/1, 6666/2, 6666/1 КО Вождовац
САО 6	Толминска - део	1.608,68	Цела: 6666/4 КО Вождовац Део: 6673/3, 6673/4, 6666/3, 7222/5, 7222/1, 7222/2, 7222/4, 7222/3, 7221/3, 7221/1 КО Вождовац
САО 7	Дарвинова - део	1.117,37	Цела: 7225/3, 7221/5 КО Вождовац Део: 7220/7, 7220/5, 7220/6, 7221/1, 7222/4, 7221/3, 7222/2, 7221/6 КО Вождовац
САО 8	Нова 2	584,98	Део: 6668/5, 6669/1, 6669/2, 6670/1, 6670/2 КО Вождовац
САО 9	Нова 3	945,04	Део: 6668/5, 6670/1, 6671/2, 6672/2, 6672/1 КО Вождовац
ЈСП 1		49,92	Део: 6366/1, 6365/1 КО Вождовац
ЈСП 2		376,75	Део: 6670/1, 6671/2, 6668/5 КО Вождовац

ЈСП 3		551,09	Део: 6667/1, 6666/2, 6666/3 КО Вождовац
ЈСП 4		744,68	Цела: 7220/4 Део: 7225/2, 7220/5, 7220/7 КО Вождовац
Укупно		12.699,96	

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела датих у тексту и у графичким прилозима, важе подаци дати у графичком прилогу број 6. *Грађевинске парцеле јавне намене.*

## 8.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПАРЦЕЛАМА

### 8.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА

- Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.
- Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објеката од задње и бочних граница парцеле.
- На постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде Плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану.
- Заузетост парцеле објектом утврђује се индексом заузетости парцеле "З". Индекс заузетости парцеле јесте однос хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и укупне површине парцеле, изражен у процентима.
- Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
- Површине подземних корисних етажа, поткровља и повучене етаже улазе у обрачун планиране БРГП са 100%. Површине подземних етажа, планираних за паркирање возила, смештај неопходне техничке инфраструктуре и станарских остава, не улазе у обрачун планиране БРГП.
- Како је грађевинска линија повучена у односу на регулациону на територији Плана, сем у блоку В, ка Дарвиновој улици, где се регулациона и грађевинска линија поклапају, грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстрешнице) могу бити истурени испред грађевинске линије изнад првог спрата, на 50% површине фасаде до максималне заузетости предвиђене за ту зону Правилима грађења.
- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца објекта, изражена у метрима. Ако објекат има проходну терасу у нивоу повученог спрата, висина објекта се рачуна до горње ивице ограде терасе.

- Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Због денивелације терена гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа у односу на коту нивелете јавног пута. Полуукопана гаража до висине +0.6м изнад коте планираног терена не улази у индекс заузетости уколико је партерним уређењем планираног решења дефинисана као део слободних и зелених површина са одговарајућим слојевима земље.
- Проветравање подземних гаража извести према важећим прописима, дајући приоритет проветравању природним путем – ободним шахтовима. Гаражу адекватно осветлити вештачком расветом.
- Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.
- Повучени спрат се повлачи минимум 1.5м у односу на фасадну раван оријентисану према јавној површини.
- Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундаирања објекта, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", број 44/95) и Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14).
- Сваки објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
- Парцелу је дозвољено оградити оградом до висине 1.40м, с тим да је максимална висина зиданог парапета до 0.90м.

## 8.2.2. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ А - целине А1, А2, А3 и А4

За ову урбанистичку зону намењену становању - трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима, планира се трансформација једнопородичног становања у вишепородично становање у комплексима. У оквиру ове зоне планирају се комплекси вишепородичног становања. У складу са планираном наменом дефинисана су правила градње за ову урбанистичку зону.

<b>основна намена</b>	- вишепородично становање
<b>компатибилност намене</b>	- са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку - однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%. - на појединчаним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. - општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
<b>типологија градње у целини</b>	- типологија градње представља непрекинут низ дуж саобраћајница које представљају границу зоне - у целини А1 објекат може: 1. формирати непрекинут низ са целином Б1, 2. формирати прекинут низ у односу на целину Б1 са одстојањем од 1/5 висине објекта из целине А1 од границе грађевинске парцеле ка целини Б1.* <i>*уколико је објекат у зони Б1 повучен од границе парцеле ка целини А1, обавезно је повлачење објекта у целини А1. Такође, уколико је објекат постављен на граници парцеле ка целини А1, обавезно је форирање непрекинутог низа.</i> - у целини А4 објекат може бити прекинут у односу на зону Д са одстојањем од 1/5 висине објекта из целине А4 за нестамбене садржаје.
<b>услови за формирање грађевинске парцеле у оквиру целине</b>	- будуће грађевинске парцеле морају имати правилан облик са минималном ширином фронта од 12.0м (8.1.2. <i>Правила за формирање грађевинских парцела остале намене</i> )
<b>изградња нових објеката и положај објеката на парцели</b>	- објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - <i>Регулационо-нивелациони план, Р=1:1000</i> - обавезно је постављање мин. 50% фронта на грађевинску линију ка регулацији улице. - уколико парцела излази на више улица, остваривање минималне ширине фронта није условљено према свим саобраћајницама.
<b>растојање објеката од задње границе парцеле</b>	- растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
<b>међусобно растојање објеката</b>	- минимално међусобно растојање стамбених објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.

<b>индекс заузетости парцеле</b>	- максимални индекс заузетости надземног дела објекта на парцели је "З" = 50%, а максимални индекс заузетости подземних етажа је 90%
<b>висина објекта</b>	- максимална висина венца објекта је 18.0м - максимална висина слемена објекта је 21.5м - с обзиром на денivelацију Нове 1, могуће је у целинама А3 и А4 предвидети високо и ниско приземље.
<b>кота приземља</b>	- кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	- на постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде Плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану.
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, од чега минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) мора бити 10% површине парцеле.
<b>решење паркирања</b>	- паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле као и на паркинг местима уз интерну саобраћајницу а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. <i>Услови за саобраћајне површине</i> - обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама
<b>архитектонско обликовање</b>	- последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. 1) кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. 2) кров изнад повучене етаже може бити пројектован као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.
<b>услови и могућности фазне реализације</b>	- дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техничко-функционалну целину. - све фазе морају бити дефинисане у пројектној документацији - омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће - фазе објекта могу бити просторно одвојене, али се могу изводити у исто време.

### 8.2.3. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ Б - целине Б1 и Б2

<b>основна намена</b>	- вишепородично становање
<b>компатибилност намене</b>	- са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку - однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%. - општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
<b>типологија градње у целини</b>	За целину Б1: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. формирати непрекинут низ са целином А1,</li> <li>2. формирати прекинут низ у односу на целину А1 са одстојањем од 1/5 висине објекта из целине Б1 од границе грађевинске парцеле ка целини А1.* *уколико је објекат у зони Б1 повучен од границе парцеле ка целини А1, обавезно је повлачење објекта у целини А1. Такође, уколико је објекат постављен на граници парцеле ка целини А1, обавезно је формирање непрекинутог низа.</li> </ol> За целину Б2: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. непрекинут низ дуж саобраћајница које представљају границу целине</li> <li>2. слободностојећи објекти.</li> </ol>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле у оквиру целине</b>	- будуће грађевинске парцеле морају имати правилан облик са минималном ширином фронта од 12.0м (8.1.2. <i>Правила за формирање грађевинских парцела остале намене</i> )
<b>изградња нових објеката и положај објеката на парцели</b>	- објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана на грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - <i>Регулационо-нивелациони пла, Р=1:1000</i> - обавезно је постављање мин. 50% фронта на грађевинску линију ка регулацији улице, - уколико парцела излази на више улица, остваривање минималне ширине фронта није условљено према свим саобраћајницама.
<b>растојање објеката од задње границе парцеле</b>	- растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
<b>међусобно растојање објеката</b>	- минимално међусобно растојање стамбених објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	- уколико се објекат гради као слободностојећи објекат, минимално растојање од бочне границе парцеле је: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1/5 висине објекта уколико бочна фасада нема отворе или је са отворима помоћних просторија (парапет отвора мин. 1.60м),</li> <li>2. 1/3 висине објекта ако је бочна фасада са отворима стамбених просторија.</li> </ol>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	- максимални индекс заузетости надземног дела објекта на парцели је "3" = 50%, а максимални индекс заузетости подземних етажа је 70%

<b>висина објекта</b>	- максимална висина венца објекта је 12.0м - максимална висина слемена објекта је 15.5м
<b>кота приземља</b>	- кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	- на постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде Плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану.
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 30% површине парцеле.
<b>решење паркирања</b>	- паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. <i>Услови за саобраћајне површине</i> - обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама
<b>архитектонско обликовање</b>	- последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. 1) кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. 2) кров изнад повучене етаже може бити пројектован као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.
<b>услови и могућности фазне реализације</b>	- дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техничко-функционалну целину. - све фазе морају бити дефинисане у пројектној документацији - омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће - фазе објекта могу бити просторно одвојене, али се могу изводити у исто време.

#### **8.2.4. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ В**

<b>основна намена</b>	- вишепородично становање
<b>компатибилност намене</b>	- са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку - однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у доносу мин. 80%:20% - општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
<b>број објеката на парцели</b>	- на свакој грађевинској парцели се може градити један објекат у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила грађења



<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<p>- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисане у поглављу 8.1.2. <i>Правила за формирање грађевинских парцела остале намене</i></p> <p>- обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.</p>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	- максимални индекс заузетости на парцели је "З" = 50%
<b>висина објекта</b>	- максимална висина венца објекта је до 18.0м (максимална висина слемена је до 21.5м), у случају постојећих објеката у зони В задржава се постојећа спратност.
<b>изградња нових објеката и положај објеката на парцели</b>	<p>- објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана на грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - <i>Регулационо-нивелациони план</i></p> <p>- није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору дефинисаном грађевинским линијама, осим у случају грађевинске линије ка Кумодрашкој.</p> <p>- зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама јавних саобраћајница</p> <p>- објекат је, према положају на парцели, слободностојећи</p>
<b>растојање објеката од задње границе парцеле</b>	- растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
<b>растојање објекта од бочне границе парцеле</b>	<p>- уколико се објекат повлачи од границе бочне парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта.</p> <p>- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.</p>
<b>кота приземља</b>	- кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<p>- у случају нове изградње, примењују се правила градње за ову зону из предметног Плана.</p> <p>- 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 само реконструкција (у постојећем габариту и волумену), уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања или замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</p>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 30% површине парцеле.
<b>решење паркирања</b>	<p>- паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.2 <i>Услови за саобраћајне површине</i>.</p> <p>- максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле.</p> <p>- обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.</p>

<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекте испројектовати у духу савремене архитектуре</li> <li>- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката.</li> <li>- обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље.</li> <li>- кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> <li>- кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.</li> </ul>
---------------------------------	---

### 8.2.5. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ Г

<b>основна намена</b>	- комерцијални садржаји у зони средње спратности
<b>компатибилност намене</b>	- са комерцијалним садржајима је компатибилно становање, а проценутални однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан као мин.51%: макс. 49%.
<b>број објеката у зони</b>	- у овој зони се може градити један објекат у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зона Г се сматра једном грађевинском парцелом ГП-1,</li> <li>- грађевинска парцела ГП-1: делови к.п. 6666/2 и 6667/1 КО Вождовац,</li> <li>- грађевинска парцеле ГП-1 дефинисана овим Планом не може се мењати и није могуће вршити даљу препарцелацију.</li> <li>- величина парцеле је око 1.250м<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	- максимални индекс заузетости на парцели је "З" = 60%
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална висина венца објекта је до 15.0м (максимална висина слемена је до 18.5м).</li> <li>- с обзиром на максималну висину венца и намену, могуће је формирати галерију у приземљу објекта.</li> </ul>
<b>изградња нових објеката и положај објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - <i>Регулационо-нивелациони план</i></li> <li>- обавезно је постављање објекта на грађевинску линију у зони Краљевачке и Кумодрашке улице.</li> <li>- зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама јавних саобраћајница</li> <li>- објекат је, према положају на парцели, слободностојећи</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта.</li> <li>- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	- кота приземља планираног објекта може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	- сви постојећи објекти на парцели планирани су за уклањање и замену новим објектима, у складу са правилима Плана.
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 15% површине парцеле.
<b>решење паркирања</b>	- паркирање решити на парцели: изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.2 <i>Услови за саобраћајне површине</i> . - максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. - обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
<b>архитектонско обликовање</b>	- објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката, - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију, - последња етажа се може извести као повучени спрат, - кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, - кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.

### 8.2.6. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ Д

<b>основна намена</b>	- комерцијални садржаји у зони ниске спратности
<b>компатибилност намене</b>	- са комерцијалним садржајима је компатибилно становање - однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин.51%: макс.49%
<b>број објеката у целини</b>	- кроз израду урбанистичког пројекта дефинисаће се број објеката.
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисане у поглављу 8.1.2. <i>Правила за формирање грађевинских парцела остале намене</i> , - нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину 12.0м и минималну површину 500м <sup>2</sup> , - дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине, - обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.
<b>спровођење</b>	- урбанистичка зона Д спроводи се израдом урбанистичког пројекта.
<b>индекс заузетости парцеле</b>	- максимални индекс заузетости на парцели је "3" =50%,

<b>висина објекта</b>	- максимална висина венца објекта је до 13.0м (максимална висина слемена је до 16.5м).
<b>изградња нових објеката и положај објеката на парцели</b>	- објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - <i>Регулационо-нивелациони план</i> , - положај објекта на парцели се дефинише кроз израду урбанистичког пројекта
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	- растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	- минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта. - минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.
<b>кота приземља</b>	- кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	- сви постојећи објекти на парцели планирани су за уклањање и замену новим објектима, у складу са правилима Плана.
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 25% од површине парцеле.
<b>решење паркирања</b>	- паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. <i>Услови за саобраћајне површине</i> , - максимална заузетост подземном гаражом је 75% површине парцеле. - обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
<b>архитектонско обликовање</b>	- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију, - последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. - кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, - кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.

### 8.2.7. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ Ћ

У оквиру зоне Ћ могућа је двојна намена површина. Постоји могућност за изградњу станице за снабдевање горивом или изградњу објеката са наменом мешовити градски центри. Дата су посебна правила градње у зависности од основне намене зоне.

#### основна намена - станица за снабдевање горивом

<b>основна намена</b>	- станице за снабдевање горивом
<b>тип станице</b>	- градска станица
<b>компатибилност намене</b>	- са станицом за снабдевање горивом су компатибилни пратећи садржаји: 1. ауто трговина (ауто-делови, ауто-козметика), 2. делатности/услуге (аутоперионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, рентакар, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан) и слично у функцији основне намене. - однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин.51%: макс.49%
<b>број објеката на парцели</b>	- дозвољена је изградња више објеката на парцели у циљу формирања комплекса пратећих комерцијалних садржаја, - није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији основне намене и техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл).
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	- минимална површина грађевинске парцеле за ову намену је 1200м <sup>2</sup> , а може бити до 2000 м <sup>2</sup> . - минимална ширина фронта парцеле је 20м.
<b>приступ комплексу у зависности од ранга саобраћајнице са које се приступа</b>	- за приступ са саобраћајнице II реда потребно је обезбедити разделно острво
<b>типологија градње</b>	- слободностојећи објекти у комплексу
<b>индекс заузетости парцеле</b>	- максимални индекс заузетости на парцели је "З" =30%
<b>висина објекта</b>	- максимална висина венца објекта је до 8.0м.
<b>изградња нових објеката и положај објеката на парцели</b>	- објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - <i>Регулационо-нивелациони план</i> , - није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору дефинисаном грађевинским линијама. - зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији јавне саобраћајнице.
<b>растојање објекта од бочне границе парцеле</b>	- удаљење објекта од бочне границе парцеле за објекте више од 6м, минимум 1/2 висине објекта, - за објекте висине до 6м, минимум 3м.

<b>растојање од задње границе парцеле</b>	- удаљење објекта од задње границе парцеле за објекте више од 6м је минимум 1/2 висине објекта, - за објекте висине до 6м, минимум 3м.
<b>минимално растојање између објеката у случају изградње више објеката у комплексу</b>	- у случају да не постоје отвори на објектима, минимално растојање између објеката је 3м. - у случају да постоје отвори на објекту/објектима, минимално растојање између објектима је 6м.
<b>кота приземља</b>	- кота приземља планираних објеката може бити максимално <b>0.2м</b> виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је <b>70%</b> , од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 12% површине парцеле, - зеленило на парцелама станица за снабдевање горивом представља интегрални део градског зеленог система.
<b>решење паркирања</b>	- паркирање решити на парцели: изградњом гараже, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. <i>Услови за саобраћајне површине</i> , - обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.

#### ОСНОВНА НАМЕНА - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

<b>намена</b>	- мешовити градски центри.
<b>компатибилност намене</b>	- са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности. - мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисане у поглављу 8.1.2. <i>Правила за формирање грађевинских парцела остале намене</i> .
<b>положај објекта на парцели</b>	- у оквиру зоне Ђ према Кумодрашкој може се градити: А) прекинут низ, Б) непрекинут низ.
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	Код прекинутог низа важе правила: - минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта. - минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.

<b>индекс заузетости парцеле ("З")</b>	- максимални индекс заузетости на парцели З=60%.
<b>висина објекта</b>	- максимална висина венца је до 15м, (максимална висина слемена је до 18.5м).
<b>кота пода приземља</b>	- кота приземља намењеног пословању је максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, - кота приземља стамбеног дела објекта је максимално 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте .
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, - минимални проценат зелених површина у директном додиру са тлом на парцели је 15%.
<b>решење паркирања</b>	- паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.2 <i>Услови за саобраћајне површине</i> , - максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле, - обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
<b>архитектонско обликовање</b>	- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. - последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље, - кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, - кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	- на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда, - парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

### **8.2.8. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ Е**

<b>намена</b>	- мешовити градски центри.
<b>компатибилност намене</b>	- са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности, комплекси јавних служби. - мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	- урбанистичка зона Е сматра се једном грађевинском парцелом - ГП-2. - грађевинска парцела ГП-2: делови к.п. 2431/10, 7202/4, 7169/2 КО Вождовац; целе к.п. 7169/4, 7199/2, 7221/2 КО Вождовац. - граница грађевинске парцеле ГП-2 дефинисана овим Планом не може се мењати и није могуће вршити даљу препарцелацију. - величина парцеле је око 5.845м².

<b>положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - "Регулационо-нивелациони план",</li> <li>- објекат је по положају слободностојећи.</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта.</li> <li>- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле ("З")</b>	- максимални индекс заузетости на парцели З=50%.
<b>висина објекта</b>	- максимална висина венца 12м.
<b>кота пода приземља</b>	- кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%,</li> <li>- минимални проценат зелених површина у директном додиру са тлом на парцели је 30%.</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле као и на паркинг местима уз интерну саобраћајницу а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.2 <i>Услови за саобраћајне површине</i>,</li> <li>- максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле,</li> <li>- обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- постојећи објекат поште могуће је надоградити и реконструисати, а све у складу са нормативима из овог Плана,</li> <li>- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.</li> <li>- обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље,</li> <li>- кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен,</li> <li>- кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда,</li> <li>- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>



### 8.2.9. ПРАВИЛА ГРАДЊЕ У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ Ж

У овој зони предметног Плана планирана је предшколска установа, комбинована дечија установа, величине комплекса укупно око 2.700м<sup>2</sup> за око 180 деце.

	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- грађевинска парцела ПУ-1: делови к.п. 6666/3, 7222/5, 7222/1, 7199/1, 7199/3, 7222/3, 7221/3, 7222/4, 7222/2 КО Вождовац</li> <li>- граница грађевинске парцеле ПУ-1 дефинисана овим Планом не може се мењати и није могуће вршити даљу препарцелацију.</li> <li>- величина парцеле је око 2.700м<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>намена</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- планирана намена објекта је предшколска установа.</li> <li>- објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као комбинована дечија установа.</li> <li>- капацитет - макс. 180 деце (према Условима Секретаријата за образовање и дечију заштиту)</li> <li>- објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма.</li> <li>- на парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.</li> </ul>
<b>положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 - "Регулационо-нивелациони план"</li> <li>- објекат је по положају слободностојећи</li> <li>- подземна грађевинска линија не сме да пређе надземну грађевинску линију.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле ("З")</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимални индекс заузетости на парцели З=30%</li> <li>- применом параметара остварују се нормативи: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15.0м<sup>2</sup> парцеле/кориснику (по ПГР-у Београда: 15-25м<sup>2</sup>)</li> <li>- 7.5м<sup>2</sup> објекта/кориснику (по ПГР-у Београда: 6.5-7.5м<sup>2</sup>)</li> <li>- оријентациона БРГП објекта је око 1350 м<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална висина венца 8.5м</li> </ul>
<b>кота пода приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- кота пода приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице</li> <li>- кота пода приземља може бити максимум 1.2м виша од коте приступне саобраћајнице.</li> <li>*кота приземља објекта - кота пода приземне етажне, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајнице.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%</li> <li>- минимални проценат зелених површина у директном додиру са тлом на парцели је 30%</li> <li>- током даље разраде урадити претходну стручну валоризацију постојеће вегетације.</li> <li>- зелене површине обликовати композиционим решењима од дрвећа и шибља, са наглашеном конфигурацијом терена, благим усецима и насипима, али и отвореним површинама које су покривене само травом. Изабрати врсте дрвећа, шибља, живица, оерена и осталог растиња које не изазивају повишене алергијске реакције код деце, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- неопходно је формирати заштитни зелени појас ободом парцеле: жбуње, пузавице, жива ограда и сл.</li> <li>- у оквиру слободних и зелених површина на парцели планирају се вртни простори, терени за игре лоптом, терени за покретне, рекреативне игре и дечији мобилијар, односно справе за игру које су примерене узрасту деце и по највишим стандардима безбедности. Сви застори, од мањих стаза до површина за игру као и терени, морају бити од гумираног асфалта, таратана и сличних материјала који не изазивају озледе.</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- решење паркирања ће бити дефинисано кроз израду урбанистичког пројекта, а према важећим нормативима за ову врсту установа: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> НГП / 3 запослена / 1 групу ван оградањеног комплекса, а у граници парцеле.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- при планирању и реализацији комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.</li> <li>- при пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.</li> </ul>
<b>спровођење</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>урбанистичка зона Ж спроводи се израдом урбанистичког пројекта.</b></li> </ul>
<b>услови за оградавање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обавезно је оградавање комплекса. Максимална висина ограде је 1.5м (зидани парапетни део максималне висине 0.6м).</li> <li>- пожељно је да ограда буде прожета живицом и то од врста које немају трње, а нарочито отровне делове биљака (плодове и лишће).</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>

### 8.3. ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

#### 8.3.1. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

*Табела 4: Граничне вредности урбанистичких параметара*

Ознака зоне	Максимални индекс заузетости "З"	Максимална висина венца (висина слемена) (м)
А (целине А1, А2, А3, А4)	50%	18.0 (21.5)
Б (целине Б1, Б2)	50%	12.0 (15.5)
В	50%	18 (21.5)
Г	60%	15 (18.5)
Д	50%	13.0 (16.5)
Ђ*	30% 60%	8 15 (18.5)
Е	50%	12.0
Ж	30%	8.5

*\*зона Ђ има двојну намену, а у односу на основну намену разликују се урбанистички параметри.*

## 9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај План детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду урбанистичких пројеката, пројеката препарцелације и парцелације и формирање грађевинских парцела јавне намене, као и за уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14), а према правилима из овог Плана.

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

За зоне Д и Ж предвиђа се спровођење урбанистичким пројектом.

Одговорни урбаниста:  
Марјана Стругар, дипл.инж.арх.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у  
"Службеном листу града Београда"

Саставни део овог плана су и:

**Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	P 1:1000
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	P 1:1000
3.	НИВЕЛАЦИОНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН	P 1:1000
4.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	P 1:1000
5.	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	P 1:1000
6.	ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	P 1:1000
7.	СПРОВОЂЕЊЕ	P 1:1000
8.	ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	P 1:1000
9.	ПЛАН ЕЛЕКТРО И ТТ МРЕЖЕ	P 1:1000
10.	ПЛАН ТОПЛОВОДА	P 1:1000
11.	СИНХРОН ПЛАН	P 1:1000

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, ГО Вождовац са Решењем о неприступању изради Стратешке процене о утицају на животну средину
2. Катастарско-топографски план
3. Катастар подземних инсталација
4. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16) (текстуални део)
5. Иницијатива за усаглашавање Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу ("Службени лист града Београда" број 89/16) са Планом детаљне регулације за Нову кумодрашку улицу од Устаничке улице до Дарвинове улице ("Службени лист града Београда" број 89/14)
6. Услови надлежних институција
7. Инжењерскогеолошки елаборат
8. Извештај о раном јавном увиду
9. Извештај о извршеној стручној контроли
10. Примедбе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда у току стручне контроле Нацрта плана
11. Записник са 284. седнице Комисије за планове града Београда
12. Просторно програмска провера подручја