

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОТЕЗ ДУЖ УЛИЦА ЗЕМУНСКА – ТОШИН БУНАР НА
НОВОМ БЕОГРАДУ,
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

израда Плана детаљне регулације поверена је предузећу:

"ŽUGAJ INŽENJERING" d.o.o.

БЕОГРАД

Улица: Радничка бр. 9 Земун

Наручилац Плана детаљне регулације:

"GALENS INVEST"d.o.o. из Новог Сада, улица Хајдук Вељкова бр. 11

Директор:

Здравко Жугај, дипл.инж.арх.

Радни тим:

Руководилац радног тима: Мр Здравко Жугај, дипл.инж.арх.
Лиценца одговорног урбанисте
бр. 200 0094 03

Сарадници:..... Јелена Ивановић, грађ.техн

Инфраструктура..... Мр Здравко Жугај, дипл.инж.арх.
Лиценца одговорног урбанисте
бр. 200 0094 03

Здравко В. Марјановић, дипл.инж.ел.
Лиценца
бр. 350 761304

Коларић Слободан, дипл.инж.маш.
Лиценца одговорног урбанисте
бр. 3301583 03

Бранимир Недељковић, дипл.инж.грађ.
Лиценца
бр. 200 0094 03

Матић Иван, дипл.инж.грађ.
Лиценца

Геодезија *ГЕОАС* д.о.о. из Београда

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1
A)	ОПШТИ ДЕО	1
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	1
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	1
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
4.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	3
B)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	3
1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ	3
1.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	3
1.2.	КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ	4
2.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	4
2.1.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА	4
2.1.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	4
2.1.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	4
2.1.3.	ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	5
2.1.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ	9
2.1.5.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	10
2.1.6.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	12
2.1.7.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА	13
2.1.8.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	13
3.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	13
3.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	13
ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА, ДЕФИНИСАНИХ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОТЕЗ ДУЖ УЛИЦА ЗЕМУНСКА – ТОШИН БУНАР, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД („СЛ.ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА“ БР.130/16).		14
3.1.1.	МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА.....	14
3.1.2.	ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА	15
3.1.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	16
3.2.	ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ.....	16
3.2.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	16
3.2.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	17
3.2.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	18
Положај трафостаница ће се дефинисати приликом израде техничке документације, односно могуће је градити трафостанице као слободностојеће објекте на грађевинској парцели, а могуће је и у склопу објекта.		19
3.2.4.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	20
3.2.5.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	21
3.2.6.	ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	22
3.3.	ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ	22
3.3.1.	ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (Ј1).....	22
3.3.2.	ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (Ј2)	23
3.3.3.	СРЕДЊОШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (Ј3)	23
3.3.6.	УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (Ј6).....	23
3.3.8.	УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ (Ј8)	23
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	24
4.1.	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ.....	24
4.2.	КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ ЗОНА К1	27
5.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	29
B)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	30
Обавеза је инвеститора да се у процедури добијања локацијских услова и грађевинске дозволе обрати Директорату цивилног ваздухопловства Републике Србије и договори о начину обележавања високих објекта.		30
1.	ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ	30
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	31
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	31

III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	31
-----	--	----

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – одлука УС и 60/19), донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОТЕЗ ДУЖ УЛИЦА ЗЕМУНСКА – ТОШИН БУНАР, НА НОВОМ БЕОГРАДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Измена и допуна плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, на Новом Београду, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Измена и допуна плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 106/19) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 12. новембра 2019. године, а на иницијативу Инвеститора "GALENS INVEST"d.o.o. из Новог Сада, улица Хајдук Вељкова бр. 11.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 27.08. до 10.09.2020.године и Комисија за планове Скупштине града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у План (који је такође саставни део документације Плана) на 141. седници, одржаној 15.10.2020.године.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница Плана обухвата део територије градске општине Нови Београд дефинисане: регулацијом улица Тошин бунар, Нова 1 и Нова 3 укључујући наведене улице до планиране регулације саобраћајнице Николе Добровића и границе Измена и допуна плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста - деоница од Улице Тошин бунар до чвора "Аутокоманда", („Службени лист града Београда“, бр. 39/11)

Површина обухваћена Планом износи око **9.36 ha**.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

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

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле :

К.о. Нови Београд

Целе катастарске парцеле:

2130/3, 2130/6, 2130/8, 2130/11, 2130/12, 2130/13, 2130/14, 2130/15, 2130/16, 2130/24, 2130/25, 2130/26, 2130/27, 2130/29, 2130/30, 2130/31, 2130/32, 2130/33, 2130/34, 2130/35, 2130/37, 2130/38, 2130/39, 2130/40, 2130/41, 2130/44, 2130/45, 2130/46, 2130/47, 2130/48, 2130/49, 2130/50, 2130/51, 2143/2, 2143/3, 2143/4, 2143/5, 2143/7, 2143/8, 2143/12, 2143/13, 2144/1, 2144/6, 2149/1, 2150/1, 2151, 2152/1, 2155/1, 2162/3, 6849 и 6697/1.

Делови катастарских парцела:

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр1д „Катастарско-топографски план са границом Плана“ Р 1: 1000.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

(Одлука је саставни део документације Плана)

(Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације Плана)

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

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19),
- Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 106/19)

Плански основ за израду и доношење Плана представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације или ПГР Београда),
-
- План генералне регулације система зелених површина („Сл. лист града Београда“, бр. 110/19).

Према Плану генералне регулације предметна локација се налази у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

мрежа саобраћајница

инфраструктурни објекти и комплекси – препумпна станица ППС

зелене површине – заштитни зелени појас

Површине осталих намена:

мешовити градски центри - зона мешовитих градских центара у зони више спратности М4

остале зелене површине – заштитни зелени појас

Према Плану генералне регулације система зелених површина („Сл. лист града Београда“, бр. 110/19), део подручја обухваћеног Планом налази се у површинама намењеним за блокове, и јавне зелене површине у оквиру других површина јавне намене: трасе дрвореда и зелене површине у регулацији саобраћајница.

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

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

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе,

Површине осталих намена су:

- површине за становање,
- мешовити градски центри,
- површине за комерцијалне садржаје,
- зелене површине,
- неизграђено земљиште,

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

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

Планиране површине јавних намена су:

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

- мрежа саобраћајница

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:

- препумпна станица ППС

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

- депаданси предшколских установа Ј1-Д1 до Ј1-Д5

Планиране површине осталих намена су:

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

- зона мешовитих градских центара у зони више спратности М4

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

- зона комерцијалних садржаја у зони више спратности К1

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	2,20	23,50	2,19	23,40
препумпна станица	0,08	0,85	0,09	0,96
укупно јавне намене	2,28	24,36	2,35	25,11
површине осталих намена				
становање	0,12	1,28	0,00	0,00
комерцијални садржаји	3,92	41,88	1,14	12,18
мешовити градски центри	1,96	20,94	5,87	62,71
неизграђено грађевинско земљиште	1,1	11,54	0,00	0,00
укупно остале намене	7,08	75,64	7,01	74,89
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	9,36	100,00	9,36	100
<i>Табела 1 - Табела биланса површина</i>				

1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Територија предметног Плана мрежом саобраћајница је подељена на 2 блока који су по номенклатури означени од 1 до 2, како је приказано у свим графичким прилозима Плана.

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

2.1.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

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

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

(Услови: Завода за заштиту споменика културе града Београда Р2892/20 од 04.09.2020.године.)

2.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

У обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Кроз реализацију и спровођење плана, потребно је испунити следеће услове:

- Очувати природне падине лесног одсека и зеленила на њему, аутохтоно зеленило на лесном одсеку има улогу додатне стабилизације самог одсека, тако да свако његово крчење за потребе градње има негативан утицај на геолошку кохезију на макро нивоу. Уништавање фонда флоре се негативно одражава и на визуре са одсека и на њега, као и на целокупни доживљај предметног простора, квалитет живота и услове становања.
- Успоставити континуитет зелених површина, независно од типологије зеленила;
- Дуж саобраћајница, у којима је планиран дрворед, у складу са графичким прилогом број 8. *Синхрон план*, Р 1:1000, подићи једнострано дрворед, изабрати врсте прилагођене климатским и градским условима животне средине, првенствено дати аутохтоним врстама које немају алергогена својства; садњу усагласити са синхрон планом.
- Подстицати спровођење енергетске ефикасности објеката израдом пројеката који ће применити модел континуираног и систематског управљања енергијом, рационалног и ефикасног управљања ресурсима и потрошњом енергената према дефинисаним релевантним националним и међународним прописима;
- Објекте удаљити од ивице и од подножја лесног одсека и искључити изградњу на падини лесног одсека, у складу са графичким прилогом број 3. *„Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“*, Р 1:1000;
- Обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајних и слободних застртих површина и њихово контролисано одвођење у колектор кишне канализације;
- Обезбедити потребан број паркинг места на припадајућим грађевинским парцелама, паркирање решити у оквиру припадајућих грађевинских парцела, у складу са капацитетима планиране изградње;
- Засену планираних паркинг места обезбедити садњом високих лишћара;
- Пожељно је формирање кровних вртова на пословним и стамбеним објектима, што би значајно утицало на унапређење микроклиматских услова и енергетску ефикасност објеката.
- Уколико се у току извођења радова наиђе на геолошко–палеонтолошке или минералошко–петролошке објекте, за које се претпоставља да има својства природног добра, извођач радова је дужан да у року од 8 дана о томе обавести Министарство заштите животне средине као и да предузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
- Уколико се у току извођења земљаних радова наиђе на материјалне остатке прошлости, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- Дуж саобраћајнице предвидети травњаке уз примену ниског зеленила, чиме би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора
- Предвидети све мере заштите у анцедентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа

(услови Завода за заштиту природе Србије, допис 03 број 020-2194/2 од 18.09.2020.године)

2.1.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна плана детаљне регулације за потез улица Земунска-Тошин бунар на Новом Београду, Градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 99/19), под бројем IX-03 - 350.14-56/2019 од 29.10.2019. године.

У току даљег спровођења и реализације планског документа потребно је реализовати мере заштите животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења Плана:

- спроводити мере заштите подземних вода и земљишта прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта

водоснабдевања (Сл. гласник РС, бр.92/08), односно важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта, у току уклањања, изградње/реконструкције и коришћења постојећих и планираних објеката;

- уклањање постојећих привредних објеката, односно демонтиране опреме, грађевинског и осталог отпада који настане у току рушења, извршити у складу са важећим прописима о управљању отпадом (сакупљање, разврставање и одлагање на за то предвиђену локацију или искоришћење рециклабилних материјала); ако генерисани отпад садржи материје непознатог порекла и састава, извршити његову карактеризацију и у складу са утврђеним пореклом, карактером и категоријом отпада, спровести одговарајући начин даљег поступка;
- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:
 - прикључење објеката на канализациону инфраструктуру,
 - централизован начин загревања објеката;
 - контролисано прикупљање запрљаних вода са свих саобраћајних и манипулативних површина и њихово несметано одвођење у реципијент; правилним одабиром ивичњака спречити преливање воде са саобраћајних и манипулативних површина око земљиште, приликом њиховог одржавања или за време падавина,
 - обавезни третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију,
 - засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;
- на предметном простору није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да угрози природне вредности, односно погорша стање чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух, земљиште), а нарочито:
 - изградња на падини лесног одсека,
 - уклањање постојеће вегетације са лесног одсека,
 - обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатене мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката,
 - изградња објеката на припадајућим зеленим површинама
 - изградња паркинг простора од растер елемената;
- простор за паркирање обезбедити на припадајућој грађевинској парцели, односно у подземним етажама објеката;

У **подземним гаражама** планираних објеката, намењених паркирању возила, обезбедити:

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

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

- дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;

- резервоар за складиштење енергента за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10 % већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

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

- праћење квалитета и количине отпадне воде, пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12 и 101/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 33/16);
- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража, током пробог и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, број 36/09 и 10/13), Уредбе о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, број 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбе о мерењима емисије загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС“, број 5/16).

Трафостанице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μ T;
- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;
- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- након изградње трансформаторске станице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторских станице, пре издавања употребне дозволе за исте, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
- трансформаторске станице у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.
- трафостаницу 110/10 kV реализовати искључиво као затворено постројење

Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објекта и слободних површина платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.

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

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m,
- удаљеност антенског система базне станице и границе грађевинске парцеле предшколске установе (вртића/депаданса дечије установе), основне школе и дечијих игралишта износи најмање 50 m,
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, износи најмање 30 m,

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

За потребе прикупљања отпадних материја, односно материјала и амбалаже са површина намењених становању, мешовитим градским центрима са уделом комерцијалних садржаја, и јавним објектима и комплексима обезбедити посебне просторе, просторије или делове објеката и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

- амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, број 36/09),
 - неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке, ПВЦ боце и др) и с тим у вези обезбедити одговарајући број места за постављање зелених острва за потребе примарне сепарације рециклабила,
 - комуналног отпада.
- објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања;
 - при пројектовању, односно изградњи објекта, а нарочито ако су делови објекта намењени становању, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
 - обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:
 - правилно обликовање планираних објекта, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих,
 - коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама,
 - правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекат, као и негативног утицаја ветра;
 - извршити валоризацију постојеће вегетације уз задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана;
 - планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у границама предметног плана, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области.
 - обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада - папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др;
 - у току радова на изградњи планираних објекта 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;

(услови Секретаријата за заштиту животне средине допис број 501.3-159/2018 од 13.05.2019. год)

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

• Сеизмолошке карактеристике терена

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

Табела: Сеизмички параметри

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

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реојанизације и
- Правилника за грађевинске конструкције („Сл.гласник РС“, бр.89/19, 52/20 и 122/20)

• Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009 и бр. 20/2015) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

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

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

С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени гласник РС", бр.3/2018).

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

- Објекте планирати и у складу са правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени гласник РС", бр. 80/15, 67/17, 103/18).
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Службени лист СФРЈ", бр.21/90).
- При фазној изградњи објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.
- Електроенергетски објекат и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр.37/95).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде Идејног решења за планиране објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.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, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија (у поступку израде идејног решења за објекте гасовода и МРС) од стране надлежног органа Министарства на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима (Службени гласник РС бр.35/2015 и 114/2015), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Службени гласник РС бр. 54/2015) и Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09 и 20/15).

(Услови бр. 217-573/2020, од 18.09.2020.године, од МУП-Управе за ванредне ситуације у Београду)

- **Урбанистичке мере цивилне заштите**

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно ЗаконУ о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама("Службени гласник РС", број 87/18) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама(Сл.гласник РС, број 93/12.), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте ("Сл. Војни лист СРЈ", број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", број 13/98).

- **Услови од интереса за одбрану земље**

Од Министарства одбране-Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр.14435-2, од 31.08.2020, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

2.1.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

На основу наменски урађеног "Геотехничког елабората за потребе израде Плана детаљне регулације за подручје северозападно од улица Земунска и Тошин бунар", од стране предузећа "Геоас" (2013. и 2015. године), дефинисани су инжењерскогеолошки услови.

У истражном простору издвајају се алувијална зараван и лесни одсек. Генерално, алувијална зараван на овом простору гради површину терена и налази се на апсолутним котама од 75-78мнв. Лесни одсек се издиже до коте 110 мнв и има правац пружања североисток-југозапад. Падина која се издиже изнад овог одсека је у природном стању била затрављена, са генералним нагибом од 20 до 25°. Местимично, површина терена је прекривена насипом у склопу ранијих фаза урбанизације терена.

Терен Земунске заравни настао је у периоду квартара, у прелазној епохи еоплеистоцена и плеистоцена. Горње нивое заравни изграђује лес и његови варијетети настали у копненој и завршној слатководној фази седиментације. Старији (доњи) нивои изграђени су од седимената језерско-барске и алувијално-језерске фазе таложене у јединственом слатководном басену. Основни терен изграђују седименти неогена, претежно плиоценске и панонске старости.

На ширем простору предметне локације, од савремених геолошких процеса заступљени су: процес распадања, процес суфозије и процес слегања. Општи је закључак да је терен у природним условима стабилан. При урбанизацији предметног терена треба да се испоштују специфичности инжењерскогеолошких особености леса како би се избегле последице геолошких процеса, првенствено процеса слегања. На основу свих прикупљених података,

утврђено је да у предметном терену до дубине од око 15m постоји стално формирана издан слободне подземне воде. Измерени ниво је био на дубинама између 1,1-5m. Апсолутне коте НПВ су између 73,4-75,8 мнв. Најчешће коте НПВ су 75–75,8 мнв. На основу фондовских података ранијих микросеизмичких истраживања ширег подручја Новог Београда, као и утврђених литолошко-геотехничких и хидрогеолошких својстава терена, предметни простор је у погледу сеизмичности оцењен са 8° МЦС скале, са коефицијентом пројектоване сеизмичности од $K_s = 0,043 - 0,050$.

У погледу општих инжењерскогеолошких, геотехничких и хидрогеолошких услова, битних за израду ПДР-а, предметно подручје је подељено на два инжењерскогеолошка реона: реон III C4 и реон II C3.

Реон III C4

Издвојен је на делу лесног платоа Бежанијске косе, од доње ивице одсека па све до границе Плана. Висина одсека је од 20–25m. Терен је изграђен од наслага еолског леса у виду више хоризоната раздвојеним са хоризонтима тзв. "погребене земље". Лес је са очуваним својим својственим карактеристикама: примарна ситноцеваста и макропорозна структура, врло деформабилна средина у случајевима накнадног провлажавања. Верикални засеци су стабилни и до висине до пет метара. Слободне подземне воде у наслагама леса практично нема до дубине испод 20m. Опште геомеханичке карактеристике наслага леса као целине су повољне.

На простору лесног одсека услови за урбанизацију су врло строги и захтевају предузимање посебних мера за могућу градњу. Стога се ова зона у целини оцењује као неповољна за урбанизацију. Градња објеката у непосредном ободном (ивичном) делу лесне заравни, са котама изнад 112 мнв, је могућа уз посебне мере заштите које између осталог подразумевају следеће:

- Заштиту косине засека са растињем са разгранатим и дубоким кореновим системом.
- Забрану планирања инфраструктуре у зони ивице лесног одсека.
- Све објекте инфраструктуре, (водовод, канализација, топловод, гасовод и сл.), пројектовати у посебне бетонске канале, како би сви ти објекти могли бити редовно контролисани и на време биле уочене евентуалне хаварије на њима.
- Обавезно се мора спречити свако неконтролисано испуштање отпадних вода низ косину одсека.
- Евентуална градња објеката у овој зони мора бити третирана и решавана у посебном поступку, као специјални случајеви.
- Ножични део одсека треба избегавати или посебно заштитити од било каквог подсецања ради израде платоа за градњу, како се не би изазвали локални одрони већих размера који би могли угрозити стабилност и сигурност већ изграђених објеката како на косини тако и испод косине одсека.

У оквиру овог реона (лесног одсека) се налазе и лагуми (укупно 8 лагума у зони објеката предузећа Alma Quattro и Publikum). Обзиром да се није могло утврдити њихово тачно стање у погледу стабилности, пре било какве грађевинске активности у овим зонама, лагуми се морају детаљно истражити и предложити одговарајуће мере санације или евентуалне конзервације (затварања). Санација мора бити урађена на основу посебног пројекта, којим би се дефинисала стабилност узбрдног дела падине и постојећих објеката.

Планирана изградња у ножици лесног одсека захтева детаљна истраживања која ће, између осталог, омогућити и проверу стабилности лесног одсека, на основу чега ће се дефинисати грађевинска линија ка лесном одсеку.

Реон II C3

Издвојени инжењерскогеолошки реон се налази непосредно уз улицу Тошин бунар, па све до самог подножја лесног одсека. Терен је изграђен од насута тла, хетерогеног састава и различите дебљине који највећим делом прекрива веома дебео пакет алувијалног наноса фације поводња и фације речних токова. Алувијални нанос је сачињен од прашинастих,

песковитих и барских глина, испод којих су наслаге песковитог тла. Подземна вода у терену је везана за наслаге алувијалног наноса. Налази се на коти између 75-75,8 мнв. Процењена висина осцилације нивоа издани је око +/- 0,5m.

Са аспекта геотехничких и хидрогеолошких услова, на предметном подручју терена је могућа градња објеката високоградње, спратности и више од П+4 (односно више од 18 m), све у зависности од општих урбанистичких услова за дато подручје. У оквиру планиране високоградње, могућа је и градња пратеће надземне и подземне комуналне инфраструктуре. Градња подземних етажа испод објеката, нарочито ако се захтева градња у два или више нивоа је условно могућа из разлога високог нивоа подземне воде у терену. При пројектовању објеката треба имати у виду да етаже испод коте 75,80 мнв морају бити потпуно хидротехнички заштићене.

Фундирање свих објеката високоградње, обзиром на утврђени литолошко геотехнички састав тла, може се извести: класичном методом плитког фундирања на темељним плочама, или (код објеката који су веће спратности и са сконцентисаним већим оптерећењем) дубинским начином фундирања на шиповима.

На основу свих добијених резултата истраживања и испитивања терена, и изведеа анализе стабилности лесног одсека, планирана градња високих зграда је могућа. То се првенствено односи на део површине која се налази у алувијалној равни, на делу микрозоне *II СЗ* у распону између граница издвојених микрозона. Удаљеност могуће градње високих зграда од подножја лесног одсека је реално да буде до границе могућег подножичног клизања, тј. на удаљености 5 - 8 m., односно минимум 5 m., од урбанистички уређеног подножја косине. Будућа градња високих зграда на предложеној удаљености од ножице косине ни у ком случају не угрожава постојећу стабилност лесног одсека.

Фундирање високих зграда на датом терену, са претпостављеним статичко - конструктивним карактеристикама које обавезно прате њихову градњу, мора се планирати са дубоким начином фундирања, на шиповима. Укупно оптерећење од изграђених објеката се преко шипова мора директно пренети на добро носиве и практично нестишљиве слојеве у дубини терена. По садашњим показатељима то су слојеви добро збијеног аливијалног песка на дубинама између 10 – 15 m. дубине рачунато од површине терена.

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

2.1.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Рударско-геолошки факултет је за потребе Секретаријата за комуналне и стамбене послове 2012. год. израдио елаборат „Детаљна истраживања субгеотермалних подземних водних ресурса Града Београда-потенцијали, могућности коришћења и енергетска валоризација“. Подаци из наведеног елабората се могу користити за потребе пројектовања и извођења машинских инсталација за грејање и хлађење на предметном простору.

Како је на ширем предметном подручју услед релативно велике удаљености система снабдевања природним гасом и даљинског грејања прикључење на исте неизвесно, решење грејања и припреме топле воде планираних и постојећих површина до евентуалне гасификације или топлификације треба наћи у коришћењу обновљивих извора енергије, тј. геотермалне енергије.

Коришћење геотермалних извора за топлотне потребе могуће је вршити са уграђеном топлотном пумпом и сондом укопаном у земљу. У оквиру предметног подручја предвидети изградњу напојних бунара (бунари-извори) и системом цевовода воду одводити до топлотних подстанца. Број и диспозиција бунара и топлотних подстанца се дефинишу у техничкој документацији.

Примена топлотне пумпе као топлотног извора обавезно значи и изградњу енергетски ефикасних објеката са релативно ниским вредностима топлотних губитака.

2.1.7. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

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

2.1.8. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За евакуацију комуналног отпада из пословних и стамбени-пословних објеката на предметном простору неопходно је набавити металне контејнере запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,2x1,45m, у броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m² корисне површине сваког објекта појединачно.

За пражњење канти и контејнера користе се двонаменска возила чији приступ локацијама за смеће мора бити директан и неометан, а мора се водити рачуна и о максималном ручном гурању судова за смеће од места за њихово постављање до комуналног возила које износи 15m по равной подлози без степеника и са успоном до 3%. Једносмерне приступне саобраћајнице треба да буду минималне ширине 3,5m, а двосмерне 6,0m. У случају слепих улица обавезна је изградња окретница за манипулисање комуналних возила габ. Димензија: 8,60x2,50x3,50m са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,0m јер није дозвољено њихово кретање уназад.

Контејнери се постављају на избетонираним платоима у нишама или боксовима у оквиру граница грађевинских парцела, изван јавних саобраћајних површина, у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката или унутар комплекса којем припадају. Смећаре се граде као засебне затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним за канализациону мрежу ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада треба одлагати у специјалне судове који ће бити прецизирани према потребама инвеститора и посебно склопљеном уговору са ЈКП "Градска чистоћа". Медицински и други опасан отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

При изради пројектно-техничке документације инвеститори су у обавези да од ЈКП "Градска чистоћа" добију ближе услове за изградњу сваког новог објекта, а при техничком пријему неопходно је присуство стручне екипе овог предузећа која ће утврдити да ли су судови за смеће набављени у потребном броју и постављени у складу са задатим условима.

(Услови: ЈКП Градска чистоћа, бр. 13343/2 од 31.08.2020.године)

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

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

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од С-1 до С-5

адреса	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. Нова 1	К.о. Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/6,	СА-1
Ул. Нова 4'	К.о. Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/25, 2130/40,2130/50	СА-2

Ул. Нова 3	К.о. Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/38, 2130/39, 2130/458, 2130/48	СА-3
Ул. Нова 4	К.о. Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/15, 2130/26, 2130/30, 2130/34	СА-4
Ул. Нова 5	К.о. Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/31, 2130/33, Делови катастарских парцела: 2130/11, 2130/12, 2130/29, 2143/7, 2143/8, 2143/12, 2130/13,	СА-5

Табела 2. попис парцела за јавне саобраћајне површине

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА, ДЕФИНИСАНИХ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОТЕЗ ДУЖ УЛИЦА ЗЕМУНСКА – ТОШИН БУНАР, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД („СЛ.ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА“ БР.130/16).

Назив површине јавне намене	Ознака саобраћајне површине	Катастарске парцеле
Део саобраћајнице Тошин бунар	САО-1	К.о. Нови Београд Цела катастарска парцела: 6697/1,
Део саобраћајнице Тошин бунар	САО-2	К.о. Нови Београд Део катастарске парцеле: 6833,

Табела 3. попис парцела запостојеће јавне саобраћајне површине

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

3.1.1. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

У функционално рангираној уличној мрежи Улица Тошин бунар, преко које се остварује веза са осталом уличном мрежом града, остаје као и у постојећем стању у рангу магистрале, док су остале улице унутар предметног подручја и даље део секундарне уличне мреже.

Предметни простор налази се са северне стране улице Тошин бунар, а југозападно од улице Николе Добровића. Саобраћајно решење је преузето из Плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, градска општина Нови Београд („Сл.лист града Београда“ бр.130/16), а у складу са условима Секретаријата за саобраћај додатно кориговано формирањем раскрснице са пуним програмом веза на позицији раскрснице са улицом Нова 4.

Попречни профил саобраћајнице Тошин бунар има укупну минималну ширину од 36,0 m. Елементи попречног профила су променљиве ширине и дати су у табели, заједно са осталим попречним профилима улица у граници Плана.

улица	коловоз [m]	тротоар [m]	разд. појас [m]	зеленило /дрворед [m]	Σ [m]
Нова 1 пресек 1-1	10,5	мин 1,5 + 2,0	-	-	мин 14,0
Нова 1 пресек 2-2	7,0	2 x 2,0	-	-	11,0
Нова 4' пресек 5-5	6,0	2 x 2,0	-	-	10,0

Нова 3 пресек 3-3	6,0	1,9+1,5	-	-	9,4
Нова 4 пресек 4-4	6,0	2 x 2,0	-	2,0	12,0
Нова 5 пресек 7-7	6,0	2 x 2,0	-	-	10,0
Нова 5 пресек 8-8	6,0	1,5 + 2,5	-	-	10,0
Тошин бунар пресек 6-6	10,5+12,5	мин 5,0+3,0	2,0	2,5	мин 36,0
Тошин бунар пресек 9-9	10,5+12,5	мин 3,0+мин 5,5	2,0	2,5	мин 36,0
Тошин бунар пресек 10-10	10,5+7.25	2 x мин3,0	2,0	2.5	мин 36,0

Табела 4 – Попречни профили планираних улица

Колски приступи свим парцелама у планском обухвату су планирани из унутрашњости блока преко секундарне уличне мреже. Са улице Тошин бунар планирају се три колска приступа, један постојећи и два нова. Са супротне стране се задржавају постојећи колски приступи. Први прикључак је постојећи и налази се на позицији раскрснице са улицом Нова 1. Ова раскрсница планира се са пуним програмом веза.

Други прикључак се такође планира са пуним програмом веза на позицији раскрснице са улицом Нова 4.

Трећи прикључак се планира као „улив–излив“ на раскрсници са улицом Нова 5.

Унутар предметне локације планиране су саобраћајнице секундарне мреже које омогућавају приступ планираним садржајима као и ефикасну противпожарну заштиту планираних објеката. Саобраћајну мрежу унутар предметне локације чине улице: Нова 1, Нова 3, Нова 4, нова 4' и Нова 5, које су планиране као двосмерне.

Удаљеност колског приступа од раскрснице је за секундарну уличну мрежу 10.0 m, односно 20-30 m за улице Земунска и Тошин бунар (растојање мерено од регулационе линије до поперчне улице.

Све саобраћајнице опремити савременом коловозном конструкцијом са асфалтним застором, а димензионисање коловозне конструкције извршити на основу меродавног возила. За потребе повезивања семафорских раскрсница са Центром за управљање у Секретаријату за саобраћај и координације рада семафорских уређаја планирати потребну инфраструктуру.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и поперчним падом саобраћајница, у систем затворене кишне канализације. Где год постоје технички услови планирати сливнике у ивичњацима, уместо стандардних.

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

Све елементе поперчног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Концепт развоја ЈГС-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ГП-у Београда 2021 и развојним плановима Дирекције за јавни превоз према којима је предвиђено задржавање траса аутобуских линија које опслужују предметни простор, као и задржавање постојећих стајалишта.

* Секретаријат за саобраћај – Сектор за планирање саобраћаја, IV-08 бр. 344.4-56/2020 од 24.09.2020. године

* Секретаријат за јавни превоз IV-08 бр.

* ЈКП Београд пут – III бр. 350-428/2020 од 09.09.2020. године

3.1.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:1000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:1000)

У оквиру регулације улице Тошин бунар, подићи дрворед високих лишћара према следећим условима:

- садњу усагласити са синхрон планом,
- садњу ускладити са оријентацијом улице у односу на стране света,
- предвидети садњу школованих садница,
- растојање између дрворедних садница је најмање 7м.
- при избору врста за улично зеленило планирати садњу врстама прилагођеним условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину гасове).
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- зеленило не сме смањити саобраћајну прегледност.

Позиција планираног дрвореда приказана је на графичким прилозима бр. 3 „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“ и бр. 8 „Синхрон план“, Р 1 : 1000

У оквиру регулације улице Нове 4, постојећи дрворед црне тополе допунити према следећим условима:

- постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала,
- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине,
- за садњу употребити школоване саднице.

3.2. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

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

3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Локација предметног плана припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда са изграђеном водоводном мрежом:

- дистрибутивним цевоводима В1ДЛ150 mm дуж улице Тошин бунар (обострано),
- магистралним цевоводом В1ДЛ700 mm дуж улице Тошин бунар, и
- дистрибутивним цевоводом В1ДЛ150 mm дуж улице Нова 1.

Према Решењу о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља бр: 530-01-48/2014-10 од 01. 08. 2014. године, око овог магистралног цевовода неопходно је обезбедити заштитни појас димензија мин. 2,5 m са сваке стране цевовода. У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације.

За уредно снабдевање водом предметне локације потребно је унутар граница плана у складу са наменама и новим саобраћајним решењем планирати следеће радове:

- постојећи цевоводи В1ДЛ150mm и В1ДЛ700mm уз улицу Тошин бунар (у делу који је обухваћен планом) измештају се у јавну површину саобраћајнице Тошин бунар у складу са новим саобраћајним решењем,
- постојећи цевовод В1ДЛ150 mm у улици Нова 1 измешта се у складу са новим саобраћајним решењем.

Унутар граница разматраног подручја планира се водоводна мрежа димензија мин. Ø150 mm сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др.

Снабдевање потрошача водом је са постојеће, односно планиране водоводне мреже. Планирану уличну водоводну мрежу, као и ону која се реконструише, повезати са постојећом по прстенастом принципу. Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

За противпожарне потребе на предметном подручју, због недовољне количине воде у систему ЈКП БВК, потребно је планирати резервоар са алтернативним начином снабдевања водом.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/1991), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање. При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

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

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

*(Услови ЈКП БВК, Служба за развој водовода, бр.46081/1 број I₁₋₄/1910/20 од 28.08.2020.године)
(услови ЈКП БВК Служба за развој водовода бр. 46480/2 број I₁₋₄/1909/20 од 10.09.2020. год.)*

3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Према Генералном решењу београдске канализације, локација плана припада "Централном" систему београдске канализације и то делу који се у постојећем стању каналише по сепарационом принципу одвођења атмосферских и употребљених вода, и тај концепт ће се задржати и у будућности.

Крајњи реципијенти за предметну локацију која се налази јужно од улице Николе Добровића су:

- за употребљене воде фекални колектор 70/125 cm у улици Др Агостина Нета, и
- за атмосферске воде колектор димензија Ø800-Ø1100mm у улици Ђорђа Станојевића.

Непосредни реципијенти за предметну локацију су:

- за употребљене воде постојећи фекални канал ФК250 mm у улици Тошин бунар, и
- за атмосферске воде постојећи канал ААЦ600mm у улици Тошин бунар.

С обзиром да је капацитет постојеће канализационе мреже попуњен, потребно је подручје јужно од пруге Београд-Загреб сагледати кроз Идејни пројекат, како би се предметна територија сагледала као интегрални део београдског канализационог система.

Уочени су проблеми у функционисању фекалног канала Ø250- Ø300mm, који је паралелан са улицом Ђорђа Станојевића и пролази кроз блок 65 (налази се низводно од предметног подручја) Урбанизацијом предметног подручја стање ће се још више погоршати.

Прикључење предметног подручја ће бити могуће тек након реконструкције овог канала.

Унутар граница плана планира се улична канализациона мрежа по сепарационом принципу сходно наменама, потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. Минималан пречник планиране атмосферске канализације је Ø300 mm а фекалне Ø250 mm. Није допуштено прикључење отпадних вода на атмосферске канале, нити атмосферских вода на фекалне канале.

Трасе планираних канализационих водова поставити у коловоз постојећих и планираних саобраћајница.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара одредбама Правилника о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију ("Службени лист града Београда", бр. 2/86).

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Прикључење објекта на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима и стандардима Београдске канализације.

При планирању и изградњи канализације у свему се придржавати одредби Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских вода на територији града Београда ("Службени лист града Београда", бр. 6/10).

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

(Услови: ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој канализације, бр. 46080.од 17.09.2020.године)

3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

У границама планског подручја изведен је електроенергетски вод 35 kV, веза ТС 35/10 kV "Бежанија" и ТС 35/10 kV "ИМТ".

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 10 и 1 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV су изграђене у склопу грађевинских објеката и као слободно стојећи објекти. Напајање постојећих ТС 10/0,4 kV је оријентисано на ТС 110/10 kV "Бежанија" и ТС 35/10 kV "ИМТ". Мрежа електрениергетских водова изграђена је подземно и надземно, у коридору саобраћајних и слободних површина. Постојеће саобраћајне и слободне површине делимично су опремљене инсталацијама јавног осветљења (ЈО).

Постојећа електрична дистрибутивна мрежа својим капацитетима не задовољава будуће електроенергетске потребе на овом подручју.

На основу прорачуна једновременог оптерећења за стамбене објекте и одговарајуће делатности, планирана једновремена снага за посматрано подручје је око 9,6 MW на нивоу ТС 110/10 kV.

На основу процењене једновремене снаге потребно је изградити 13 (тринаест) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA, уз задржавање постојеће ТС 10/0,4 kV (рег.бр. 3-1775) на парцели постојећег објекта који се задржава, и постојеће ТС 10/0,4 kV (рег.бр. 3-1151) која остаје у склопу објекта постојеће препумпне станице (ППС). Планиране трафостанице изградити у склопу новог објекта који се гради.

Постојећу ТС 10/0,4 kV рег.бр. 3-85, угрожену планираном изградњом, изместити у оквиру зоне. Постојеће трафостанице ТС 10/0,4 kV рег.бр. 3-95 и рег.бр. 3-1561, угрожене планираном изградњом, изместити у оквиру зоне. Измештене трафостанице градити у

склопу новог објекта који се гради или у оквиру његове парцеле у складу са договором власника и Електродистрибуције Београд.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити по зонама на следећи начин:

ознака зоне	број планираних ТС (у оквиру зоне)
K1	1+1
M4	12+1
укупно	15

Положај трафостаница ће се дефинисати приликом израде техничке документације, односно могуће је градити трафостанице као слободностојеће објекте на грађевинској парцели, а могуће је и у склопу објекта..

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

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије;
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
- колски приступ се планира изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

- предвидети их у оквиру парцеле новог објекта у осталом земљишту и обезбедити простор димензија 5x6m;
- колски приступ се планира изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Предуслови за снабдевање електричном енергијом планираних трафостаница су следећи:

- У постојећој ТС 110/10 kV “Бежанија”, од две слободне ћелије, изградити два кабловска вода 10 kV, положити их кроз предметно подручје, и вратити их назад до ТС 110/10 kV “Бежанија”, затварајући их у другом пару погодних 10 kV изводних ћелија, са различитих трансформатора у ТС 110/10 kV “Бежанија”.
- Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити на постојећу ТС 110/10 kV “Бежанија”, изградњом два 10 kV вода тако да формирају две “петље”. На сваки планирани вод 10 kV прикључити по 8 (осам) планираних ТС 10/0,4 kV, по принципу “улаз-излаз”.

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити електроенергетску нисконапонску (нн) мрежу 1 kV, као и одговарајућу мрежу јавног осветљења (ЈО).

Све слободне и саобраћајне површине као и паркинг просторе, опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне задовољавајући ниво фотометријских величина. За осветљење применити савремене светилке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Уколико се угрожавају постојећи подземни електроенергетски водови потребно их је изместити или заштитити, а код надземних водова обезбедити сигурносну висину, изместити их или извршити каблирање дела надземног вода. Све радове извести водовима одговарајућег типа и пресека. Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.

Планиране електроенергетске водове извести подземно, положеним у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова, у тротоарским површинама постојећих и планираних саобраћајница. На местима где се очекују већа механичка напрезања све електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

(Услови: ЈП „Електромрежа Србије“, бр.130-00-УТД-003-1183/2020-002 од 02.09.2020.године и „Електродистрибуција Београд“ д.о.о., огранак Земун, бр. 3443/20 од 12.10.2020.године)

3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Предметно подручје припада кабловском подручју N^o20 АТЦ “Бежанија”. У оквиру планског подручја се налази IPAN “Тошин бу-нар” (indoor кабинет), чији је капацитет за крајње потребе телекомуникационих (ТК) корисника недовољан.

Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Како се ради о великом броју претплатника различитих ТК потреба, неопходно је повећати капацитет ТК мреже и формирати сложену ТК инфраструктуру која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из ТК области.

За планиране стамбене објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) технологијом монтаже IP приступних ТК уређаја или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују оптичким кабловима.

За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће ТК опреме у њима.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Планира се ТК канализација капацитета 4 PVC(PEHD) цеви Ø 110 mm дуж Улице Тошин бунар а капацитета од 2 PVC(PEHD) цеви Ø 110 mm дуж свих осталих планираних саобраћајница, са одговарајућим бројем прелаза. Растојања између окана извести тако да распон између два окна не буде већи од 50-60 m. На свим раскрсницама изградити ТК окна. Цеви за ТК канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару је 1,1 m, а у коловозу 1,3 m.

Постојеће ТК инсталације које су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама изместити на нову локацију.

За потребе бежичне приступне мреже, на предметном подручју, осим постојеће БС у блоку 1, планира се изградња једне БС, у блоку: 2.

БС се планира на крову неког од објекта унутар блока, односно, оставља се тк оператору да у сарадњи са корисницима парцела (инвеститором, одреди тачну локацију БС унутар блока и обезбеди:

- просторију у објекту за смештај indoor опреме БС минималне површине од 20 m², или простор на крову објекта за смештај outdoor опреме БС минималне површине од 2x3 m², са прикључком за напајање електричном енергијом и колски приступ локацији.

(Услови “Телекома Србија” а.д., допис бр.261071/2-2020. од 22.09.2020.)

3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр.7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти“ Р 1:000)

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА КОМПЛЕКС ПРЕПУМПНЕ СТАНИЦЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Препумпна станица	ППС	К.О. НОВИ БЕОГРАД Делови к.п.: 2130/12, 2143/7, 2143/8 и 2143/12

Табела 5, попис парцела за комплекс препумпне станице

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

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Нови Београд“, односно топлотном конзуму магистралног топловода М4, пречника Ø457,2/630mm, који пролази кроз обухват Плана. Топловодна мрежа на грејном подручју ТО "Нови Београд" ради у температурном и притисном режиму 120/65°C, НП25.

У оквиру предметног Плана, на магистрали М4, налази се надземни објекат препумпне станице (ППС) „Бежанија“, која је део топоводног система и снабдевања топлом водом насеља „Бежанијска коса“. Њена намена је дизање потенцијала носиоцу топлотне енергије – топлој води, односно њено додатно пумпање да би се задовољили основни захтеви даљинског грејања – добро и квалитетно снабдевање свих потрошача топлотном енергијом.

Објекат препумпне станице (ППС) „Бежанија“ се задржава у постојећем стању, уз инвестиционо и текуће одржавање. Овим планом дефинисана је грађевинска парцела ППС, коју је обавезно оградити заштитном оградом у складу са потребама Београдских електрана. Приступ објекту је са саобраћајнице Нова 5. а задржава се и постојећи приступ са Тошиног бунара. Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, као и на топоводну мрежу.

Заштитна зона за магистрални топовод М4, у улици Нова 5, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2m са обе стране цеви.

Дуж улице Тошин бунар, од ППС па на запад, у дужини од око 220m, делом је изведен топовод Ø219.1/5/315mm, са кога су прикључени поједини објекти, уз улицу Тошин бунар, на систем даљинског грејања.

Због велике густине распореда постојеће и планиране инфраструктуре изместити деоницу магистралног топовода Ø219.1/5/315mm у дужини од цца 65m на начин како је то приказано у графичком прилогу.

На бази урбанистичких показатеља, датих овим Планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране) у оквиру Плана. Он износи сса Q=23 MW.

Ради прикључења свих планираних садржаја, предметног Плана, на систем даљинског грејања, планирана је реконструкција и повећање пречника постојећег дистрибутивног топовода Ø219.1/5/315mm на пречник Ø355.6/500mm у постојећу регулацију улице Тошин бунар.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8m. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топоводне мреже, индиректно преко топлотних подстанца.

Приликом пројектовања и извођења планираног топловода, поштовати све прописе из "Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду" ("Сл.лист града Београда" бр. 43/2007).

(Услови: ЈКП „Београдске електране“, бр.Х-10877/3.од.15.09.2020.године)

3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

На ободном делу обухвата Плана изведена је градска гасоводна мрежа:

- Деоница дистрибутивног челичног гасовода притиска $p=6\div 12$ бар и пречника $\varnothing 98,3\text{mm}$ из правца бивше фабрике ИМТ, са прелазом улице Тошин бунар
- Гасоводни прикључак притиска $p=6\div 12$ бар и пречника $\varnothing 114,3\text{mm}/\varnothing 98,3\text{mm}$ за МРС „Минел-Елим“.

Деоницу дистрибутивног челичног гасовода притиска $p=6\div 12$ бар и пречника $\varnothing 114,3\text{mm}$ положених уз улицу Тошин бунар изместити у тротоар исте.

Такође, планира се изградња дистрибутивног челичног гасовода $p=6\div 16$ бар-а за потребе снабдевања планиране МРС “Бежанија”, за коју се ради посебна планска документација. Планирани дистрибутивни челични гасовод прикључити на постојећи дистрибутивни гасовод од челичних цеви на углу саобраћајнице Земунске и секундарне саобраћајнице и водити га у регулацији Земунске улице.

Предметни простор могуће је гасификовати изградњом полиетиленске нископритисне гасоводне мреже притиска $p=1\div 4$ бар, полагањем гасовода дуж делова улица Тошин бунар, Нова 1, Нова 3 и Нова 4. Изградња ове гасне мреже је условљена прикључењем на планирану МРС “Бежанија”.

Гасоводе полагати подземно са минималним надслојем земље од 0.8 m у односу на горњу ивицу гасовода. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Заштитна зона за дистрибутивни челични гасовод, притиска $p=6\div 12$ бар-а, у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи по 3m мерено са обе стране цеви, док за полиетиленски гасовод она износи по 1m мерено са обе стране цеви.

Приликом измештања деонице градског гасовода у свему поштовати одредбе из “Услови и тех.норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” (“Сл.лист града Београда” бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83, и 6/88) и

Правилника о техничким условима и нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар-а” (“Сл.гласник РС”, бр.22/92).

(Услови: ЈП “Србијасгас”, Сектор за развој, бр.06-07/16498 од 25.08.2020.године)

3.3. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

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

3.3.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (Ј1)

За укупан број становника (постојећи +планирани) на територији плана (6415) потребно је обезбедити капацитет за обухват од око 70% деце предшколског узраста, што износи 472 детета. На предметној територији није планирана локација за предшколску установу.

Планиране су четири локације депанданса предшколских установа (Ј1-Д1, Ј1-Д2, Ј1-Д3 и Ј1-Д4) у блоку 2, и једна локација у блоку 1 (Ј1-Д5), како је приказано на графичким прилозима.

Укупан планирани капацитет предшколских установа у обухвату Плана износи 400 деце, те се смештај остале деце предшколског узраста (72) планира у објектима у окружењу предметног Плана.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДЕПАДАНСЕ ПРЕДШКОЛСКИХ УСТАНОВА

назив јавне службе	J1-D1, J1-D2, J1-D3, J1-D4 и J1-D5 (депанданси ПУ)
локација	<ul style="list-style-type: none"> планом су дефинисане локације пет депанданса предшколских установа (J1-D1, J1-D2, J1-D3 и J1-D4) у блоку 2, и једна локација у блоку 1 (J1-D5)
намена	<ul style="list-style-type: none"> депанданс предшколске установе; максимални капацитет је 80 деце по депандансу; на парцели (зеленој површини одређеној за потребе боравак деце) није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> у приземљу објекта; препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце.
нормативи и параметри изградње	<ul style="list-style-type: none"> Укупна бруто грађевинска површина објекта депанданса J1-D износи 600m² (7,5m²/кориснику)
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља је највише 1.6m виша од нулте коте; а приступ пословном простору, односно депандансу предшколске установе мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> потребан број паркинг места обезбедити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле према нормативу 1ГПМ на 1 групу
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> на парцели обезбедити минимално 8 m²/детету (640 m²) слободних површина у јужном делу парцеле. Игралишта и зелене површине подразумевају земљиште изграђено тврдом подлогом: стазе, затрављена игралишта, песковнике, озелењене и друге површине. Површина игралишта је минимално 5m²/детету. Травнате површине минимално 3m²/детету.

(Услови: Секретаријат за образовање и деčју заштиту,)

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 1288/2020.од 09.09.2020.године)

3.3.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ (J2)

На предметној територији није планирана локација за предшколску установу.

У односу на планирани број становника потребно је обезбедити капацитет за обухват око 641 деце основношколског узраста. На предметној територији није планирана локација за основну школу.

Деца школског узраста користиће капацитете постојеће основне школе у насељу и то ОШ „Борислав Пекић“, Данила Лекића Шпанца 27, која се налази на растојању до 500 метара, а на удаљености од максимум 2 km, налазе се основне школе „Ђуро Стругар“, у улици Милутина Миланковића 148; „Младост“, Гандијева 99; „Ратко Митровић“, Омладинских бригада 58 и „Јован Стерија Поповић“, Војвођанска 61 .

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 1288/2020.од 09.09.2020.године)

3.3.3. СРЕДЊОШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (J3)

У односу на планирани број становника нема економског оправдања за планирање средње школе.

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 1288/2020.од 09.09.2020.године)

3.3.6. УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (J6)

На предметној територији није планирана локација за установе примарне здравствене заштите.

3.3.8. УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ (J8)

На предметној територији није планирана локација за установе социјалне заштите.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

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

4.1. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

	ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ М4
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">мешовити градски центримешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем.однос становање : пословање износи 0 - 80% : 20% - 100% на грађевинској парцели;комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају букуу блоку 1 је планиран један депанданс предшколских установа Ј1-Д5, а у блоку 2 је планирано 4 депанданса предшколских установа Ј1-Д1 до Ј1-Д4.правила грађења за депандансе предшколских установа дата су у поглављу 3.3.1. Предшколске установе;у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">нису дозвољене компатибилне намене, осим депанданса дечије установе.
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">на свакој грађевинској парцели може се градити један или више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара.није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији подземен гараже и техничке инфраструктуре (вентилациони канали, резервни пешачки и колски излази и улази у гаражу, трафостанице и остале сличне техничке просторије).
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 1000 m², минималне ширине фронта 20 m.Минимална нова грађевинска парцела износи 2000 m², а минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 30m;уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица довољно да се мин. ширина фронта грађевинске парцеле оствари према једној саобраћајници;обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини;на свакој новоформираној парцели неопходно обезбедити минимално 640m² слободне и зелене површине у функцији депанданса дечије установе
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">максимално дозвољени индекс заузетости на парцели уколико је максимална висина венца 31.0 m је „3“= 60%.максимално дозвољени индекс заузетости на парцелама које у свом саставу садрже лесни одсек је „3“= 35%.максимално дозвољени индекс заузетости на парцели у блоку 1 је „3“= 45%.
висина објекта	<p>Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етаже.</p> <ul style="list-style-type: none">у складу са Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката у оквиру ове зоне, грађевинским линијама су прецизиране зоне у којима су планиране одређене максималне висине венца објекта, како је приказано на графичком прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“ Р 1:1000висина венца објекта је до 31.0 m, а максимална висина слемена објекта је до 35.0 m у односу на коту приступне саобраћајнице;висина венца објекта је до 50.0 m, а максимална висина слемена објекта је до 54.0 m у односу на коту приступне саобраћајнице;Максимална венца објекта је до 74.0 m, максимална висина слемена објекта је до 78.0 m у односу на коту приступне саобраћајницеКота венца повучене етаже је максимално 3.50m изнад коте пода повучене етаже
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none">објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката на грађевинску линију.објекат према положају на парцели је слободностојећиположај грађевинске линије приказан је на графичком прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“ Р 1:1000

	<ul style="list-style-type: none"> • грађевинска линија подземних делова објекта може се поклапати са границама парцеле, а према заштитном зеленилу се поклапа са границом лесног одсека, односно положајем потпорног зида. • Граница лесног одсека дефинисана је на основу наменски урађеног "Геотехничког елабората за потребе израде Плана детаљне регулације за подручје северозападно од улица Земунска и Тошин бунар", од стране предузећа "ГЕОАС" д.о.о. из Београда • Рампа за приступ подземним деловима објекта, гаражама, може почети од регулационе линије. • Нису дозвољени препусти на фасадама изван грађевинских линија.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта од бочне границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија је 1/3 висине објекта, • минимално растојање објекта од бочне границе парцеле са отворима помоћних просторија је 1/5 висине објекта;
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ½ висине објекта, без обзира на врсту отвора, • за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • минимално међусобно растојање стамбених објеката и стамбених и нестамбених објеката, на истој парцели, је 2/3 висине вишег објекта, а растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине вишег објекта. • Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији подземне гараже и техничке инфраструктуре. Минимално растојање ових објеката од пословних објеката је цела висина помоћних објекта.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • Кота приземља је максимално 1.6m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је објект постављен у оквиру зоне грађења; • објекти чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима за постављање објекта на грађевинској парцели, не могу се дограђивати већ је дозвољено само текуће и инвестиционо одржавање.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 40%. • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15% на нивоу грађевинске парцеле; • Очувати заштитини зелени појас природне падине лесног одсека. Аутохтоно зеленило на лесном одсеку има улогу додатне стабилизације самог одсека, тако да нису дозвољене никакве интервенције. Очување фонда флоре и фауне, као и очување визура са одсека и на њега, је обавезно и највећи квалитет целокупног доживљаја предметног простора. Постојеће лагуме треба затворити, односно затрпати. • сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену, посебно <i>постојеће уређене зелене површине</i> и уклопити је у ново пејзажно уређење; • Нове зелене површине треба да буду декоративно уређене, озелењене репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана, са воденим елементима и сл.; • за озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине; избегавати инванзивне и алергене врсте; • обезбедити 1-2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); • паркинг просторе заштити полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним стаблима (по једно стабло на свака 2-3 паркинг места); дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm; • за евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија, пре почетка извођења радова, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру; • препоручује се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката, надземних и подземних гаража (изнад подземне гараже у слоју земље дебљине 1,2 m, а изнад равних кровова објеката у минимално 30 cm

	земљишног супстрата), а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> Паркирање решити на припадајућој грађевинској парцели у оквиру објекта или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: становање: 1,1 ПМ/1 стану трговина: 1ПМ на 50 m² НГП продајног простора пословање: 1 ПМ/60 m² НГП угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице депаданси предшколске установе 1ПМ на 1 групу Од укупног броја паркингу места, обезбедити 5% паркингу места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте. максимални индекс заузетости подземних етажа је 85% површине грађевинске парцеле уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена и партерно уређена;
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> Урбанистичко-архитектонско решење конципирати у складу са контекстом околних блокова и новобеоградске Модерне у целини. У циљу остваривања оптималних пропорција високог објекта типа куле и наглашавања вертикалности објекта, пропорције основе према висини објекта износи минимално 1:2,5, што потенцијално може донети улогу новог репера у простору. Могућа је архитектонска форма типа куле са или без подијума/анекса, мањег габарита основе и доминантне вертикалне димензије волумена. Тип ламеле издужене правоугаоне основе, са доминантном хоризонталном димензијом, због масивности кубуса, потребно је избегавати. Употребити високо квалитетне грађевинске материјале, који поред естетских квалитета, обезбеђују висок ниво очувања енергије (ефекти загревања у летњим месецима, расхладно дејство доминантних ветрова и с л.) и заштите од буке. Ради смањења ефекта прегревавања, на паркингу површинама и пешачким комуникацијама пожељна је примена светлих и рефлектујућих материјала. Препоручује се примена савременог архитектонског стила, транспарентних или рефлектујућих материјала, вертикално или фасадно озелењавање објекта, како би се ублажио визуелни ефекат "зида" и омогућило боље уклапање у зелени предео лесног одсека. Последње етаже високих објеката, које учествују у формирању силуете, обликовати са посебном пажњом, у зависности од контекста и са свешћу о њиховој важној улози у контексту града. С обзиром на специфичности високих објеката, последња етажа може бити обликована на најразличитије начине. Висина слемена се односи на највишу тачку објекта. Могуће је активирање последње етаже-кровне терасе, у мери која функционално не угрожава објекат, као видиковаца, ресторана, кровног врта и сл. Све кровне површине се такође могу извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен последња етажа се може извести као повучена са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца. повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем..
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Није дозвољено ограђивање грађевинских парцела осим ниском живом оградом.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> зона се налази у инжењерскогеолошком реону II С3 који је са аспекта геотехничких и хидрогеолошких услова, условно повољан за урбанизацију, због високог нивоа подземне воде. Подземна вода се налази се на коти 75-75,8 мнв. Процењена висина осцилације нивоа издани је око +/- 0,5m. Фундирање свих објеката високоградње, обзиром на утврђени литолошко геотехнички састав тла, може се извести: класичном методом плитког фундирања на темељним плочама, или (код објеката који су веће спратности и са сконцентрисаним већим оптерећењем) дубоким начином фундирања на шиповима. Планирана изградња у ножици лесног одсека захтева детаљна истраживања која ће, између осталог, омогућити и проверу стабилности лесног одсека и постојећих лагума, на основу чега ће се дефинисати

	<p>положај потпорног зида.</p> <ul style="list-style-type: none"> За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС,” бр. 101/15 и 95/18). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објект односно тло може да издржи планирану интервенцију.
услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> Дозвољена је фазна реализација изградње. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање озелењавање и уређење слободних површина парцеле. обавезна изградња депаданса са припадајућим слободним и зеленим површинамаприликом изградње сваког појединачног објекта.

4.2. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ ЗОНА К1

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ К1
претежна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> Комерцијални садржаји пословање, административни, канцеларијски садржаји, пословне и финансијске услуге, више-функционални пословни комплекси; комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве, туризма, угоститељства, изложбени садржаји, хотелски комплекси, занатство и слично; трговина: тржни центри, шопинг молови, итд.;
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> нису дозвољене компатибилне намене
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Свака постојећа, а такође и новоформирана грађевинска парцела може постати грађевинска уколико има минималну ширину фронта према бар једној јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 800m²; Обавезан је непосредан приступ јавној саобраћајној површини.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Максимална заузетост парцеле је „3“= 50%.
висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> Максимална висина венца објекта је до 26.0m (максимална висина венца повучене етаже је до 29.5m) у односу на коту приступне саобраћајнице.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> Објекте изградити у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“ Р 1:1000. објекти, према положају на парцели су слободностојећи, грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) према саобраћајницама, се поклапа са надземном грађевинском линијом приказаном на графичком прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“ Р 1:1000, а према осталим границама парцеле може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Обавезујући је положај објекта у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“ Р 1:1000, без обзира на положај објекта у односу на границе парцеле.
број објеката на парцели и међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> На грађевинској парцели се може градити један или и више објеката у оквиру дозвољених параметара и граница грађења, поштујући правила за растојања између објеката. минимално растојање објекта са отворима пословних просторија, од суседног објекта је 1/2 висине вишег објекта, Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији подземне гараже и техничке инфраструктуре. Минимално растојање ових објеката од пословних објеката је цела висина помоћних објекта.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Обавезујући је положај објекта у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима“ Р 1:1000, без обзира на положај објекта у односу на границе парцеле.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља је максимално 1.6m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на	<ul style="list-style-type: none"> сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати у оквиру постојећих грађевинских линија.

постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> реконструкцијама, постојећих објеката не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС,” бр. 101/15 и 95/18).
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50% обезбедити минимално 15% зелених површина на на нивоу грађевинске парцеле, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа), обезбедити 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); урадити Главни пројекат озелењавања за слободне површине комерцијалних зона, са мануалом постојеће вегетације, сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели, за садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; засену планираних паркинг места обавити садњом дрворедних садница високих лишћара; применити садњу школованих садница на свака 2 паркинг места, паркинг површине радити на полупорозном застору од одговарајућих растер елемената у комбинацији са селекционисаним смешама трава отпорних на гажење;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> Паркирање решити на парцели у оквиру објекта или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> трговина: 1 ПМ на 50 m² НГП продајног простора пословање: 1 ПМ/60 m² НГП угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице Од укупног броја паркинг места, обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте максимални индекс заузетости подземних етажа је 85% површине грађевинске парцеле уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена и партерно уређена;
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом, 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 повучена са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца. повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца саме повучене етаже је максимално 3.50m изнад коте пода повучене етаже. кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Није дозвољено оградавање парцеле осим живом зеленом оградом висине до 0,90m, која се сади унутар парцеле.
услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> Дозвољена је фазна реализација изградње. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> зона K1 се налази у инжењерскогеолошком реону II C3 који је са аспекта геотехничких и хидрогеолошких услова, условно повољан за урбанизацију, због високог нивоа подземне воде. Подземна вода се налази се на коти 75-75,8 мнв. Процењена висина осцилације нивоа издани је око +/- 0,5m.

	<ul style="list-style-type: none"> Фундирање свих објеката високоградње, обзиром на утврђени литолошко геотехнички састав тла, може се извести: класичном методом плитког фундаирања на темељним плочама, или (код објеката који су веће спратности и са сконцентисаним већим оптерећењем) дубоким начином фундаирања на шиповима. <p>За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС,“ бр. 101/15 и 95/18).</p>
--	--

5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	9.36ha	9.36ha
Нето површина блокова	7.08ha	7.01 ha
Површине осталих намена		
БРГП мешовитих градских центара зона М4	0 m ²	БРГП становања 190067 m ²
		БРГП комерцијалних садржаја 47517 m ²
БРГП комерцијалних садржаја зона К1	25320 m ²	20786 m ²
Укупно површине осталих намена	25320 m²	258370 m²
УКУПНА БРГП	25320 m²	258370m2
Број станова	0	2376
Број становника	0	6415
Број запослених	316	854
Просечан индекс изграђености	0,4	3,68
Густина становања	0	890

Табела 6 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо

ознака целине/блока	ознака зоне	површина зоне (m ²)	БРГП становања (m ²)	БРГП комерц. садржаја (m ²)	БРГП укупно (m ²)	број станова	број становника	број запослених
1	М4	11024	55579	13895	69474	695	1876	174
	К1	6158	0	8687	8687	0	0	109
2	М4	47730	134488	33622	168110	1681	4539	420
	К1	5251	0	12099	12099	0	0	151
УКУПНО		70163	190067	68303	258370	2376	6415	854

Табела 7- Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПГР БЕОГРАДА		
	индекс заузет. (3)	макс.вис.венца/ вис.слемена m	мин. % зелених површина у дир.конт.са тлом	индекс заузет. (3)	макс.вис.венца/ вис.слемена m	мин. % зелених површина у дир.конт.са тлом
M4	60%	74/78	10%	60%	32.0/37.0	10%
K1	50%	26/30	15%	70%	32.0/37.1	10%

Табела 8 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене:
по Плану детаљне регулације и по Плану генералне регулације

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације и препарцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних намена у складу са Законом о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/2020 и 52/2021).

Обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објекта, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).

Обавеза је инвеститора да се у процедури добијања локацијских услова и грађевинске дозволе обрати Директорату цивилног ваздухопловства Републике Србије и договори о начину обележавања високих објекта.

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

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

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

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

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

- План детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, градска општина Нови Београд („Сл.лист града Београда“ бр.130/16).
- План детаљне регулације за део блока 65, (Службени лист града Београда бр. 103/18)
- План детаљне регулације за изградњу МРС БЕЖАНИЈА са градским гасоводним прикључком, од постојећег градског гасовоса у Земунској улици до планиране МРС БЕЖАНИЈА, градска општина Нови Београд (Службени лист града Београда бр. 3/17).

Саставни део овог Плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
9. Извод из Плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска-Тошин бунар на Новом Београду, Плана генералне регулације и Плана генералне регулације система зелених површина
10. Извештај о раном јавном увиду
11. Образложење примедби са раног јавног увида
12. Елаборат раног јавног увида
13. Подаци о постојећој планској документацији
14. Геолошко-геотехничка документација
15. Остварена сарадња

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

2д.	Катастарско-топографски план са границом Плана	P 1:1000
3д.	Катастар водова и подземних инсталација	P 1:1000

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: