

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА
КРАЉА АЛЕКСАНДРА И УЛИЦА СИНЂЕЛИЋЕВЕ, НИШКЕ И
СРЕДАЧКЕ**

ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР



Београд, 2020.година

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ВКА DEVELOPMENT D.O.O.
ул. Кнеза Милоша 54, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Краљице Марије 1

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
Булевар деспота Стефана 56, Београд

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милица Андрејић, дипл.инж.арх

РАДНИ ТИМ:

Руководилац у претходној фази израде Плана:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

Сарадник:

Тамара Тахов, маст.инж.арх

Саобраћајно решење:

Александар Илић, дипл.инж.грађ.
Јасна Митровић, маст.инж.грађ.
Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.

Инжењерскогеолошки услови:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Водоводна и канализациона мрежа:

Војислав Милић, дипл.инж.грађ.
Снежана Крстић, с.инж.грађ.спец.

Електроенергетска и тт мрежа:

Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.

Топловодна мрежа:

Иван Милетић, дипл.инж.маш.

Зелене површине и заштита природе:

Катарина Чавић Лакић, дипл.инж.пејз.арх.

Објекти и комплекси јавних служби:

Емил Димитров, дипл.инж.арх.
Гордана Бура, дипл.инж.арх.
мр Борка Протић, дипл.инж.арх

Геодезија:

Јовица Тошић, дипл.инж.геод.

Заштита културног наслеђа:

Соња Костић, дипл.ист.ум.

Заштита животне средине:

Марија Павловић, дипл.пр. план.

Остале мере заштите:

Драгослав Павловић, дипл.пр.план.

Синхрон план:

Звездана Мојсић, струк.инж.геод.

Постојећа планска документација:

Михаило Жарић, арх.тех.

Техничка сарадња:

Зоран Митровић, арх.тех.
Љиљана Танасковић, ел.тех.
Снежана Стефановић, маш.техн.
Иван Микелевић, тех.пр.план.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

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

Маја Јоковић Поткоњак, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	1
A)	ОПШТИ ДЕО	1
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	2
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	2
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
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	6
2.1.3.	ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	7
2.1.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ	10
2.1.5.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	12
2.1.6.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	13
2.1.7.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА	14
2.1.8.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	14
3.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	15
3.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	15
3.1.1.	МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	15
3.1.2.	ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА	16
3.1.3.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	16
3.2.	ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ	17
3.2.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	17
3.2.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	17
3.2.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	18
3.2.4.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	19
3.2.5.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	20
3.3.	ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ	21
3.3.1.	ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ	21
3.3.2.	ОСНОВНЕ ШКОЛЕ	21
3.3.3.	УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ	21
3.3.4.	УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ (Ј8)	21
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	23
4.1.	ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ - ЗОНА С5	23
4.2.	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – ЗОНА М4	26
5.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	31
B)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	32
1.	ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ	32
2.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНА ВЕРИФИКАЦИЈА ИДЕЈНИХ РЕШЕЊА ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ СКУПШТИНЕ ГРАДА БЕОГРАДА	33
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	34
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	34

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА И УЛИЦА СИНЂЕЛИЋЕВЕ, НИШКЕ И СРЕДАЧКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Плана детаљне регулације блока између Булевара краља Александра и улица Синђелићеве, Нишке и Средачке, Градска општина Врачар (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између Булевара краља Александра и улица Синђелићеве, Нишке и Средачке, Градска општина Врачар ("Службени лист града Београда", бр. 67/18) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 29.06.2018. године, а на иницијативу предузећа ВКА development d.o.o. (Београд, ул. Кнеза Милоша 54) којом се предлаже да се на локацији "Трамвајски депо" планирају мешовити градски центри.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 28.01.2019. до 11.02.2019. године и Комисија за планове Скупштине града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у План (који је саставни део документације Плана) на 7. седници, одржаној 28.03.2019.године.

Циљ израде Плана је измена планираног решења дефинисаног Регулационим планом Булевара револуције између улица Булевар револуције, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина ("Службени лист града Београда", бр. 28/02), тако да се на локацији "Трамвајски депо" планира мешовити градски центар. Планом се дефинишу услови изградње и обликовања предметног блока уз Булевар краља Александра и услови за трансформацију постојећег ткива заменом старих објеката и уклапање планираних намена са већ реализованим новоизграђеним објектима.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница Плана обухвата део територије градске општине Врачар, између улица: Булевар краља Александра, Синђелићеве, Нишке и Средачке.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације износи око 1.18 ha.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

(графички прилог бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом Плана“ Р 1:500)

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле:

Ко Врачар

Целе катастарске парцеле:

4926/6, 795/2, 794/1, 794/2, 799/1, 796/1, 797/1, 798/1, 803/1, 802/1, 801/1, 804/1, 800/1, 799/3, 805/1, 796/2, 797/2, 798/2, 810/2, 795/1, 799/5.

Делови катастарских парцела:

793, 799/2, 809, 808, 807, 806, 810/1, 1305/1, 770/3.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом Плана“ Р 1:500.

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 („Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Републике Србије“, бр. 32/19),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између Булевара краља Александра и улица Синђелићеве, Нишке и Средачке, Градска општина Врачар ("Службени лист града Београда", бр. 67/18)

Плански основ за израду Плана садржан је у:

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

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

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница

Површине осталих намена:

- површине за становање:
 - зона С5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
- мешовити градски центри:
 - зона М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности
- површине за комерцијалне садржаје:
 - зона К1 - зона комерцијалних садржаја у зони више спратности

Према ПГР-у зелених површина на подручју у оквиру границе Плана нису планиране јавне зелене површине.

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр.1 „Постојећа намена површина“ Р 1:500)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена су:

- површине за објекте и комплексе јавних служби
- мрежа саобраћајница

Површине осталих намена су:

- површине за становање
- површине за комерцијалне садржаје
- постојећа исправљачка станица у оквиру комплекска Трамвајски депо
- постојећа трансформаторска станица у оквиру комплекска Трамвајски депо

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

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

Планиране површине **јавних намена** су:

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

- мрежа саобраћајница (означене као САП)
- интегрисана колско-пешачка стаза (означена као СА-1)

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ:

- установа социјалне заштите (означена као Ј8)

Планиране површине **осталих намена** су:

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ:

- зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (означена као С5)

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

- зона мешовитих градских центара у зони више спратности (означена као М4)
- депанданс предшколске установе (означен као Ј1-Д)
- постојећа исправљачка станица у оквиру комплекска Трамвајски депо (означена као ИС)
- постојећа трафостаница (ТС)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
саобраћајне површине	0.02	1	0.09	8
површине за објекте и комплексе јавних служби - установа социјалеа заштите	0.08	7	0.08	7
укупно јавне намене	0.10	8	0.17	15
површине осталих намена				
површине за становање	0.63	54	0.40	34
површине за комерцијалне садржаје	0.45	38	0	0
површине за мешовите градске центре	0	0	0.61	51
укупно остале намене	1.08	92	1.01	85
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	1.18	100%	1.18	100%

Табела 1 - Табела биланса површина

1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Границом Плана обухваћен је један блок градске општине Врачар, између улица: Булевар краља Александра, Синђелићеве, Нишке и Средачке.

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 („РС“ бр.71/94, 52/11-др. закони 99/11-др. закон) предметни простор налази се у оквиру границе културног добра, археолошког налазишта Антички Сингидунум, (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.6.1964). Такође, у оквиру границе предметног Плана (на кат. парцеле 4926/1 и 799/1 КО Врачар), налази се и Трамвајски депо, Булевар краља Александра 142, као појединачно добро под претходном заштитом (евиденциони лист број 6.108. од 12.03.2018.године).

ВАЛОРИЗАЦИЈА ПОДРУЧЈА АРХЕОЛОШКОГ НАЛАЗИШТА АНТИЧКИ СИНГИДУНУМ

Познато је да су се римски градови развојно надовезивали на предримска утврђења или настајали у њиховој близини, преузимајући и њихове старе називе, што је био случај и са Сингидунумом. Може се претпоставити да је у том првом периоду одмах после освајања, било више мањих насеобина староседелаца, римских трговаца и занатлија, а касније и испужених легионара, које су чиниле град. Ове насебине биле су вероватно расуте на широком простору од данашњег Трга Републике до Топчидерског брда и Звездаре захватајући далеко већи простор од потоњих оквира града. Доласком Четврте Флавијеве Легије око 86.године нове ере, Сингидунум постаје војни логор али започиње и формирање и урбанизација Сингидунума, односно његово прерастање у антички град. Формирање насеља одвијало се веома брзо. За време императора Хадријана (117-138), постаје минипијум, односно град са самоуправом и широм минипијалном територијом. Већ у другој половини 3.века, вероватно истовремено са Виминацијумом, Сингидунум добија и статус колоније римских грађана. Паралелно са настанком и развојем римског цивилног насеља, које је захватало данашњу најужу зону централног језгра Београда, формирале су се и његове некрополе којих је према садашњим сазнањима било три, и то: југоисточна, североисточна и југозападна. Највећа и за сада најзначајнија, како по налазима и концентрацији сахрањивања, тако и по површини коју заузима, је југоисточна некропола Сингидунума на простору од Трга Републике до Вуковог споменика и даље, дуж данашњег Булевара краља

Александра, тадашњег главног пута од Сингидунума за административни центар римског провинције Горње Мезије, Виминацијум - данашњи Костолац код Пожаревца. Ова античка комуникација, и у каснијим периодима представљала је један од главних излазних праваца из Београда према југу и истоку дуж Дунава и према централној Србији.

Према садашњим археолошким налазима, углавном добијеним приликом грађевинских радова, на југоисточној некрополи Сингидунума, могу се издвојити три периода сахрањивања, који се временски везују за одређене фазе развоја цивилног насеља. Због значаја археолошких налаза и епиграфских споменика, зоне некропола су под посебним режимом заштите (археолошке налазе чине прилози који су сахрањивани заједно са покојницима и који као материјални остаци имају значајну улогу у проучавању и сазнањима о друштвеном и економском развоју Београда у римском периоду).

ВАЛОРИЗАЦИЈА КОМПЛЕКСА ТРАМВАЈСКОГ ДЕПОА

Развој Краљевине Србије и узлет њене престонице крајем 19. века обележен је успостављањем железничког саобраћаја, отварањем банака, трговином и развојем индустрије. Београд је постао главни трговачки и привредни центар земље, што је неминовно утицало и на комунално уређење града (изградња водовода и увођење јавног градског саобраћаја 1892, електричног осветљења 1893. и канализације у периоду 1905. до 1911. године).

Трамвајски депо у Булевару краља Александра бр. 142, за који су Београђани дуго користили назив Трамвајске штале, први је комплекс за потребе јавног градског саобраћаја у Београду и Србији подигнут за смештај трамвајских кола и њихово одржавање - преглед, оправку, снабдевање и чишћење. Саградила га је Београдска општина преко пута кафане „Сибирија“, која се налазила на месту данашње зграде Општине Звездара. Његовом изградњом омогућено је да се 14. октобра 1892. године (по новом календару) на свечани начин отвори прва трамвајска линија Калемегдан-Славија, којом су саобраћала возила на коњску вучу.

Трамвајски депо (комплекс површине 5000 м²) смештен уз Цариградски друм - данашњи Булевар краља Александра, имао је „фелизу“ са четири колосека дужине 220 м за смештај двадесетчетворо кола старог типа, као и четири штале „свака дужине 20 м са 12 коња у два реда“ како пише у документима који су тих година објављивани у Београдским општинским новинама. Зидан је „обичним малтером“, дебљине зидова од „једне цигље“ и дрвеном кровном конструкцијом. Услед наглог развоја трамвајског саобраћаја, у Трамвајским шталама је 1925. године изграђен још један „отвор“ са четири колосека и канал дужине 75 м за поправке и ноћни преглед доњег механичког строја возила, а временом су у оквиру комплекса организоване и усавршавање занатске радионице. Укључујући ове интервенције из 1925. године, комплекс је у највећој мери сачувао аутентичан изглед, о чему сведоче и куке за качење коњских амова на зиду једне од хала.

Све грађевине комплекса су распоређене по ободу простране парцеле како би средишњи простор остао слободан за несметани маневар трамваја. Најстарији грађевински фонд настао током 1891. и 1892. и потом 1925. године, очуван је до данас, зидан је од опеке са декоративно решеним поткровним венцима, оквирима прозора и тремовима. Комплекс представљају приземни функционални објекти намењени радионичким просторима, изграђени у низу тако да формирају лонгитудиналну структуру у облику ћириличног слова „Г“, позиционирани у дубини и дуж границе парцеле са кућним бројем 140. Највеће објекте представљају три хале у делу комплекса на углу Булевара краља Александра и Средачке улице. Хала 1, по којој је читав комплекс у меморији града препознатљив, најдоминантнија је грађевинска структура постављена на саму регулацију булевара. Налази се на истом месту, истог је типа, сличног габарита и обликовног израза као она подигнута 1892. године. Адаптирана је 1996. године према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, за трговачку намену, при чему је очувана у свом волумену и габариту. У пожару 23. августа 2014. године је значајно оштећена. Уз халу 1 се наслањају хале 2 и 3, као и преостали објекти комплекса који чине његово најстарије језгро.

На једном од најстаријих објеката подигнутих 1892. године на самом уласку у комплекс, на регулацији Булевара краља Александра, поводом обележавања седамдесетпетогодишњице од изградње Трамвајских штала, 1967. године је постављена спомен плоча са натписом да је са тог места 14. октобра 1892. године кренуо први трамвај са коњском вучом.

Као објекат индустријског и техничког наслеђа, посебних документарних и културно-историјских вредности, Трамвајски депо у Булевару краља Александра бр. 142 у Београду ужива статус добра под претходном заштитом (евиденциони лист број 6.108. од 12.03.2018.године).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПОДРУЧЈА АРХЕОЛОШКОГ НАЛАЗИШТА АНТИЧКИ СИНГИДУНУМ

Имајући у виду значајну културно историјску вредност укупног подручја археолошког налазишта *Антички Сингидунум*, приликом изградње нових објеката и радова на инфраструктури:

- неопходно је обезбедити стални археолошки надзор и могућност обављања археолошких интервенција;
- уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- уколико се наиђе на посебно интересантне археолошке налазе (камени саркофази, стеле или зидане гробне конструкције), треба рачунати на могућност њихове презентације;
- инвеститор је дужан по чл.110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КОМПЛЕКСА ТРАМВАЈСКОГ ДЕПОА

Мере заштите комплекса Трамвајског депоа дате су у поглављу 4.2 Мешовити градски центри – зона М4.

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите, Завод за заштиту споменика културе града Београда, арх.бр.Р 328/19 од 11.02.2019.

2.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Заштита природе заснива се на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10-испр. и 14/16), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-одлука УС и 14/16) и Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ-Међународни уговори“, бр. 11/01).

Према Решењу Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-290/2 од 27.02.2019. године, на предметном подручју нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Овим Планом дефинисане су мере које се морају поштовати приликом свих фаза у процесу спровођења Плана:

- Планом се штите постојећи вредни примерци дендрофлоре у обухвату плана.
- Планом се штите трасе дрвореда у контактної зони: дрворед платана у регулацији Булевара краља Александра и хетерогени дрворед у регулацији Синђелићеве улице. Инвеститор је у обавези да штити постојећу вегетацију у окружењу пре и за време извођења грађевинских радова.
- Ископ земље у непосредној близини стабала која се задржавају и штите обавити ручно.
- У оквиру свих планираних намена дат је обавезујући проценат зелених површина у директном контакту са тлом.
- Планирано је озелењавање школованим садницама доминантно аутохтоних врста, прилагођеним станишним условима, отпорним на аерозагађење.

- Извођач радова је у обавези да, у случају да се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

Услови: Завод за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-290/2 од 27.02.2019. године

2.1.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између Булевара краља Александра и улица Синђелићеве, Нишке и Средачке, градска општина Врачар, под бр. IX-03 350.14-32/18, дана 25.06.2018. године ("Службени лист града Београда", бр. 62/18).

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења Плана.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

Заштита воде и земљишта:

- планиране објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру, а по потреби, проширити капацитете постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним БРГП-ом;
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гараже и са манипулативних површина и санитарних отпадних вода);
- обезбедити потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, вршити предtretман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара одредбама Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16); обезбедити редовно пражњење и одржавање сепаратора, а учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;
- манипулативне површине и саобраћајнице морају бити изграђене од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- у току извођења радова на изградњи планираних садржаја снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним површинама, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је дужан да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање отпадом;
- извршити испитивање загађености земљишта и по потреби санацију, односно ремедијацију површина за које се испитивањем загађености земљишта утврди контаминираност, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11-Уставни суд и 14/16), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на које је прибављена сагласност надлежног министарства.

Инвеститор је у обавези да приликом уклањања постојећих објеката, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18), планира и обезбеди:

- одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада;

- сакупљање насталог отпада и његово разврставање у складу са извршеном класификацијом, односно одговарајућим даљим поступањем и потребом примене начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагања отпада);
- привремено складиштење отпада на начин који не утиче на здравље људи и животну средину и услове којима се спречава мешање различитих врста отпада, као и мешање отпада са водом, обезбеђује отпад и штити од расипања и сл.;
- извештај овлашћене лабораторије о испитивању и класификацији опасног отпада, као и отпада који према пореклу, саставу и карактеристикама може бити опасан отпад (присуство материје специфичног порекла и састава – потенцијално опасан отпад и сл.);
- предаја и даље управљање отпадом који се уклања, искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање);
- вођење уредне евиденције о количинама, сваком транспорту и даљој предаји насталог отпада, у складу са законом, односно попуњавање Документа о кретању отпада који се чува најмање две године;
- произвођач отпада, тј. правно лице које ће вршити уклањање постојећих објеката дужан је да сачини план управљања отпадом и организује његово спровођење у складу са законом; план управљања отпадом садржи нарочито: (1) податке о процењеној врсти, саставу и количинама отпада који настаје током уклањања; (2) поступке и начине раздвајања различитих врста отпада, посебно опасног и отпада који ће се поново користити; (3) начин привременог складиштења, третмана односно поновног искоришћења и одлагања отпада; (4) мере заштите од пожара и експлозија; (5) мере заштите животне средине и здравља људи и др.

Заштита ваздуха:

- централизованим начином загревања/хлађења објеката;
- коришћењем расположивих видова обновљиве енергије за хлађење/загревање објеката, као што су хидрогеотермална енергије (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама);
- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора и кровних површина гаража, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног просотра.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- предузети одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких просторија/етажа планираних објеката не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10);
- примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у објектима намењеним становању, пословном простору, депандансу предшколске установе и установи социјалне заштите свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

У подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

- уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, уградњом уређаја за пречишћавање - отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 111/15), по потреби;

- систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас.

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

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

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

- праћење количине и квалитета отпадне воде пре упуштања у рецетијент, а у складу са одредбама Закона о водама (*„Службени гласник РС, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18*) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима водама (*„Службени гласник РС”, бр. 33/16*);
- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха (*„Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13*) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања (*„Службени гласник РС”, бр. 5/16*).

Планиране трансформаторске станице у оквиру објекта пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката:

- техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трансформаторских станица, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима (*„Службени гласник РС”, бр.–104/09*), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 кV/m, а вредност густине магнетског флукса (В) не прелази 40 μ T;
- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе (за напоне од 0,4 kV до 35 kV), односно SF6 трансформаторе за све напоне;
- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трансформаторске станице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења; и
- трансформаторске станице у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

Планирани депанданс дечије установе пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима дефинисаним за ту врсту објекта, а нарочито општим и посебним санитарним мерама и условима прописаним Законом о санитарним надзором (*„Службени гласник РС”, бр. 125/04*) и Законом о безбедности хране (*„Службени гласник РС”, бр. 41/09*).

Приликом израде Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објеката и

слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.

На предметном простору није дозвољена:

- изградња која би могла да наруши или угрози сигурност суседних објеката;
- уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини.

У области управљања отпадом, а у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда“, бр. 28/11), потребно је обезбедити посебне просторе, или делове објеката, за постављање контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја, и то:

- комуналног отпада,
- рециклабилног отпада и с тим у вези обезбедити простор за зелено острво, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце),
- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха.

Инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу да управља наведеним врстама отпада.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих;
- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
- правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

Услови Секретаријата за заштиту животне средине (допис V-04 бр.501.2-19/2019 од 28.02.2019. године)

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 макросеизмичке рејонизације и

- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/64).

Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара (Сл.гласник РС бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018) 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:

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 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.
- Изградња електроенергетских објеката и постројења мора бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", 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).
- Подземна гаража мора бити реализована у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр.31/05).
- Реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Службени лист града Београда" бр.14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр.10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запањивим течностима и гасовима ("Службени гласник РС", бр. 44/77, 45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92) и Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара ("Службени гласник РС", бр. 86/15).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима ("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 од стране надлежног органа Министарства на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Службени гласник РС бр. 54/2015), Уредбом о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.35/15) и Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18).

Објекти у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, потребно је поштовати одредбе Закона о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник РС", бр.111/09, 92/11 и 93/12") и правилника који ближе регулишу врсте и количине опасних материја, објекте и друге критеријуме на основу којих се сачињава План заштите од удеса, на који мора бити прибављена сагласност надлежног министарства, у складу са Правилником о врстама и количинама опасних материја, објектима и другим критеријумима на основу којих се сачињава план заштите од удеса и предузимају мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, материјалних добара и животну средину ("Сл.гласник РС", бр.48/16) и Правилником о начину израде и садржају Плана заштите од удеса ("Сл.гласник РС", бр.82/12).

Услови бр. 09/08 бр.217-47/2019 од 12.02.2019. године, МУП-Управе за ванредне ситуације у Београду

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране-Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр.2271-2, од 01.02.2019, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Услови Министарства одбране бр. 2271-2 од 01.02.2019.године

2.1.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

На основу урађене “Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације за блок између улица: Булевара Краља Александра, ул. Средачке, Нишке и Синђелићеве улице, ГО Врачар – ДЕПО”, од стране предузећа "GEO KONTROL" из Београда (2018), дефинисани су следећи инжењерскогеолошки услови.

Шире подручје обухваћено Планом у морфолошком погледу представља део вододелнице између река Дунава и Саве, док сам простор представља вододелницу између Булбударског и Чубурског потока, и настао је као последица геолошког састава и процеса који су се одвијали у прошлости.

Апсолутне коте у обухвату Плана се крећу у границама од 133 до 136 мнв и генерално падају у подужном правцу од улице Старца Вујадина ка Синђелићевој улици. У попречном правцу коте терена падају од Пожаревачке улице, односно улице Жарка Зрењанина ка Булевару Краља Александра. Нагиб терена, у подужном правцу креће се у границама од 1-2°, док се исти у попречном правцу креће у границама од 2-4°.

У садашњим условима у широј зони нема површинских токова. Воде од падавина највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатан део воде отиче или се процеђује низ падину ка Димитрија Туцовића – Булбударском потоку.

Инжењерскогеолошким прегледом терена утврђено је да предметни простор у обухвату Плана представља део стабилног терена, релативно погодног за изградњу.

Минимални ниво издани је у летњем периоду на дубини од 6-8m и налази се у подини лесних наслага, на контакту са делувијалним глинама. Максимални ниво издани налази се на дубини 4-6m. Ова издан је слабе издашности и најзначајније количине воде акумулиране су у деградираним лапорима и лапоровитим глинама. Прихрањивање издани врши се углавном на рачун падавина, и то са знатно ширег простора него што је подручје обухваћено ПДР-ом, пошто је уже подручје блокова углавном урбанизовано па се површинске воде прихватају канализано, као и водама из дотрајале инфраструктуре (водоводна и канализациона мрежа). Пажњење ове издани врши се дифузним гравитационим оцеђивањем према најближој ерозионој бази, односно Булбударском или Чубурском потоку.

Детаљном анализом постојеће геолошко-геотехничке документације и експертским прегледом терена нису уочени морфолошки облици који би указали на кретање земљаних маса. Општи је закључак да је терен у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан.

Читаво испитивано подручје припада једном рејону - **IA1**.

Рејон IA₁

Геолошку основу терена изграђују панонски лапори (M_3^2L) и глиновито-лапоровити седименти (M_3^2LG), који су прекривени делувијалним глиновито-прашинастим песковима, лесом - "падинским" лесом (I) и насипом (nt). Укупна дебљина насипа износи 0,5 -1,1m, просечна дебљина леса око 3m, глиновитих прашина и песка око 4m док се глиновите прашине јављају у дебљини од око 5m. Локално је регистрована појава подземне воде, углавном у зони водопропустних квартарних седимената на дубини од 6,5 до 8,0m од површине терена. У природним условима терен је стабилан.

Рејон је погодан за урбанизацију уз поштовање основних препорука.

Рејон је погодан за изградњу објеката веће спратности уз правилан избор начина и врсте темељења објеката, као и правилан избор технологије градње и адекватно извођење инфраструктурних објеката. Темљење плитких објеката треба прилагодити осетљивости леса на провлаживање тј предвидети заштиту од накнадно концентрисаног дотока воде у подтло, с обзиром на неравномерну осетљивост леса у условима провлаживања. Фундирање је могуће уз ограничена дозвољена оптерећења на тло. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање. Фундирање високих објеката планирати на шиповима. Препорука је да се високи објекти фундирају у лапорима. Извођење објеката са једном укопаном етажом (до 3m) може се изводити без већих тешкоћа, укопавање две и више етажа захтева примену мера заштите ископа и обавезну хидротехничку заштиту објеката. Приликом дубљих ископа могу се очекивати обрушавања у глиновито-лапоровитим седиментима или јача осипања и обрушавања у делувијалним седиментима. Могућа су локална истицања подземне воде у ископ, нарочито на контакту квартарних и терцијарних седимената. Неопходна је израда пројекта заштите темељне јаме и заштите суседних објеката.

Лес се добро сабија те се може уграђивати у насипе. Приповршинске насlage погодне су као тло за манипулативне платое и саобраћајне површине уз адекватно збијање и одводњавање.

При извођењу комуналне инфраструктуре сви спојеви морају бити флексибилни, а затварање ровова изводити лесом у слојевима уз прописно сабијање. Ископе веће од 2 м треба подграђивати.

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

2.1.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

- побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;

- изградњу нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем расхладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом израдом и обрадом спољних прозора и врата;
- планирање енергетски ефикасне инфраструктуре и технологије - користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;
- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- обезбеђење високог степена природне вентилације и остварење што бољег квалитета ваздуха и уједначености унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- заштита објекта од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;
- примена адекватне вегетације и зеленила у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања;
- коришћење природних материјала и материјала нешкодљивих по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;
- увођење система даљинског управљања на свим грејним и гасним подручјима;

Све ове мере приликом израде техничке документације, извођења и техничког пријема објеката радити у складу са Правилником о Енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр.61/11).

2.1.7. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

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

2.1.8. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

За потребе одлагања комуналног отпада из постојећих објеката, дуж наведених улица, постављени су контејнери запремине 1100 литара и габарита димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m. За потребе одлагања смећа из планираних објеката, потребно је набавити исти тип судове за смеће у броју који се одређује орема нормативу: 1 контејнер на 800m² корисне површине сваког планираног објекта појединачно.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист града Београда“ бр. 42/12 и 31/13), контејнери не могу бити смештени на јавним саобраћајним површинама, већ искључиво у оквиру границе формираних грађевинских парцела или у самим објектима.

У предметним улицама, постојећи објекти су изграђени у непрекинутим низовима и постављени на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. У случају нове изградње на поменути начин, контејнери могу бити постављени само унутар објекта, у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе у нивоу приземља или на подземној етажи. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. До њихових локација у приземљу објекта, неопходно је обезбедити директан и неометан приступ за раднике ЈКП "Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење. Комуналним радницима није дозвољен улаз у подземну етажу, па уколико се предвиди такво решење за смештај контејнера, потребно је у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће у доба доласка комуналних возила изгурати контејнере на слободну површину испред припадајућег објекта и по пражњењу вратити на почетну позицију. Овај пропис важи и у случају да се укаже могућност позиционирања у дворишном делу парцеле, где ручно гурање од стране комуналних радника прелази дозвољених 15m.

У контејнере треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док се за остали отпад набављају специјални судови, који ће бити постављени у складу са датим нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученом уговору са ЈКП „Градска чистоћа“. Медицински и други опасни отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

Инвеститори изградње нових као и доградње постојећих објеката, су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа“ добијају ближе услове за сваки планирани објект појединачно, а при техничком пријему неопходно је присуство стручне екипе Предузеће која ће утврдити да ли су исти у потпуности испоштовани, како би објект био прикључен у оперативни систем за одношење смећа.

Услови: ЈКП Градска чистоћа, бр. 1406/2 од 01.02.2019.године

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ Р 1:500)

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Улица Нова 1	СА-1	К.О. Врачар Цела к.п.: 794/1, 796/2, 797/2, 810/2, 798/2, Део к.п.: 797/1, 798/1

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Назив површине јавне намене	Ознака сао. површине	Катастарске парцеле
Део Синђелићеве улице	САП	К.О. Врачар Део к.п.: 1305/1, 770/3

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 1:500.

3.1.1. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације. Простор у обухвату границе овог Плана са северне стране тангира Булевар краља Александра, у рангу магистрале. Синђелићева, Нишка и Средачка улица, које тангирају простор са западне, јужне и источне стране, део су секундарне уличне мреже.

Унутар предметног подручја, планира се интегрисана колско-пешачка стаза Нова 1, која је прикључена на Синђелићеву улицу. Коловоз се планира ширине 6.0m (двосмерни саобраћај) са окретницом на крају.

Интегрисана колско-пешачка стаза се користи тако да је пешачки саобраћај фаворизован у односу на моторни. Планирана је са умиреним саобраћајем и нема функцију повезивања унутар мреже, већ приступ парцелама унутар блока.

Попречни профил интегрисане колско-пешачке стазе Нова 1 је приказан на одређеном графичком прилогу.

Регулациона ширина саобраћајница представља константу плана. Унутар утврђене регулационе ширине могуће су функционалне и конструктивне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације, што је могуће

дефинисати у поступку спровођења плана, кроз детаљније нивое разраде, у циљу добијања што квалитетнијег и безбеднијег саобраћајног решења.

Траса планиране интегрисане колско-пешачке стазе Нова 1, у ситуационом и нивелационом плану, прилагођена је терену и котама ободних изведених саобраћајница, са примереним падовима. Нивелационо решење планиране саобраћајнице формирано је на основу детаљног геодетског снимка терена и усклађено са већ изграђеном физичком структуром.

Одводњавање се решава гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систем затворене кишне канализације. Висинске коте у овом Плану дате су оријентационо, што оставља могућност да се у даљим фазама разраде, у фази израде пројеката, нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлим из услова за постављање комуналне инфраструктуре.

Коловозну конструкцију планиране интегрисане колско-пешачке стазе утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања.

Умирења у колско-пешачкој улици могуће је остварити посебним ситуационим и нивелационим решењима, што ће се прецизније дефинисати у даљим фазама разраде, у пројектној документацији. Ове саобраћајне површине потребно је издвојити посебном материјализацијом (начином попличавања), која имплицира успорење кретања возила, а затим и обавезном одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а Секретаријата за јавни превоз, предвиђено је задржавање постојећих траса трамвајских и аутобуских линија које саобраћају Булеваром краља Александра и Синђелићевом улицом.

Такође, оставља се могућност реорганизације мреже линија у складу са развојем саобраћајног система, кроз повећање превозних капацитета на постојећим линијама, успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

Услови: Секретаријат за саобраћај – Сектор за планску документацију - IV-08 бр. 344.4-7/2019. од 05.02.2019. године;

Секретаријат за јавни превоз- XXXIV-03 Бр.346.7-6/2018 од 04.03.2019. године;

ЈКП "Београдпут" – III бр.350-477/2019 од 04.02.2019. године.

3.1.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:500 и графички прилог бр. 5 „Синхрон план“ Р 1:500)

У контактної зони плана налази се линијско зеленило у регулацији саобраћајница:

- једноредни хомогени дрворед платана у регулацији Булевара краља Александра
- хетерогени једноредни дрворед у регулацији Синђелићеве улице

Овим планом штите се трасе постојећих дрвореда у контактної зони и појединачне позиције стабала у дрворедима. Интервенције не смеју угрозити постојећа садна места. Евентуалне интервенције у зони стабала која се задржавају и штите обавити ручно и уз присуство и надзор надлежне службе одржавања.

У оквиру саобраћајнице Нова 1 планиране су зелене површине у регулацији улице које је потребно озеленити травним покривачем, трајницама и групама дрвенастих биљака. Садња дрвенасте вегетације мора бити усклађена са инсталацијама.

У случају да је реализацијом саобраћајнице Нова 1 угрожена нека од постојећих позиција стабала у дрвореду, обавезна је мера компензационе садње у оквиру регулације Нова 1.

Услови: ЈКП "Зеленило Београд" бр. 2459/1 од 21.02.2019. године

3.2. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

(графички прилог бр. 5 „Синхрон план“ Р 1:500)

3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Простор обухваћен предметним планом припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда са изграђеном водоводном мрежом у непосредном окружењу:

- дистрибутивни В2Л100 mm и транзитни цевовод В1Ø700 mm у Средачкој улици,
- дистрибутивни В2Л150 mm у Синђелићевој улици,
- дистрибутивни В2Л100 mm у Нишкој улици,
- дистрибутивни В2Л300 mm у Булевару краља Александра,
- на углу Булевару краља Александра и Средачке и даље улицом Војводе Шупљикца постоје цевоводи дистрибутивни В2Л300 mm и транзитни В1Ø450 mm.

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

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

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

Објекте прикључити на уличну водоводну мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП БВК а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој. бр. 4347/ I₄₋₁/270 од 01.02.2019. год.

3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме се, у постојећем стању, каналисање атмосферских и употребљених вода обавља општим начином.

У непосредном окружењу предметног подручја налазе се следећи објекти канализације (непосредни реципијенти):

- општи колектор ОБ60/110 cm у Средачкој улици,
- ОК400 mm у Синђелићевој улици,
- ОК250 mm и општи колектор ОБ60/110 cm у Нишкој улици,
- ОК250 mm у Булевару краља Александра.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Службени лист града Београда", број 06/10 и 29/14). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са "Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање" ("Службени Гласник РС", бр. 67/12 и 48/12).

Приликом изградње планираних објеката не сме се угрозити стабилност и функционалност постојећих објеката канализације. Планиране објекте поставити на адекватном одстојању, како се не би оштетили објекти канализације.

Објекте прикључити на уличну канализацију у складу са техничким нормама и прописима ЈКП БВК а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој. бр. 4347/8 I₄₋₁/273 од 28.02.2019. год.

3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

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

У оквиру границе Плана изграђени су следећи еее објекти:

- трансформаторске станице 10/0,4 kV за напајање трамвајске и тролејбуске контактне мреже и то исправљачка станица (ИС) рег. бр. „В-125“ и траформаторска станица (ТС) рег. бр. „В-581“. Објекат ИС се налази на делу к.п. 799/1 и 799/3 КО Врачар, а објекат ТС на к.п. 799/3 КО Врачар и чине једну функционалну целину;
- четири (4) вода 10 kV за напајање ИС. Водови 10 kV изграђени су подземно у тротоарском простору и неизграђеним површинама;
- већи број водова 1 kV за напајање објеката, трамвајске контактне мреже и јавног осветљења (ЈО). Водови 1 kV изграђени су мањим делом надземно, на армирано бетонским стубовима, и подземно у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV: „Технички факултет“, „Неимар“ и „Б. мушка“.

Како је ЈКП Градско саобраћајно предузеће „Београд“ (ГСП), у сарадњи са Оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд (ОДС), обезбедило право службености приступа за ИС, изграђену на ГП-1 у планираним површинама за мешовите градске центре, ИС се задржава у постојећем стању.

Уколико корисник парцеле/инвеститор, уз сарадњу са ГСП, оствари техничке могућности за измештање ИС, Планом се даје и могућност измештања ИС и њених прикључних водова. У том случају, у планираним површинама за мешовите градске центре изградити ИС, а постојећу ИС укинути. Како се ради о објектима од посебног значаја, на овај начин објекти постојеће ИС би се ставили ван функције и задржали у постојећем габариту.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи водови 10 kV и 1 kV за потребе ИС (четири вода 10 kV и двадесет и два вода 1 kV) извршити прераспodelу водова и њихово полагање дуж приступног пута, у сарадњи са ГСП. Због великог броја излазних еее кабловских водова из ИС, а у циљу постизања дозвољених растојања еее каблова у односу на друге подземне инсталације, планирати изградњу еее кабловске канализације од ИС до Булевара краља Александра.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 1 kV за напајање објеката и ЈО, потребно их је заштитити или изместити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm и обезбедити 50% резерве у броју отвора кабловске канализације.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике као и Техничке препоруке број 146 за стамбене објекте са даљинским системом грејања (издате од стране ЈП „Електропривреда Србије“ – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 1 MW.

На основу процењене једновремене снаге, као и специфичности планираних објеката, планира се изградња две ТС 10/0,4 kV у планираним површинама за мешовите градске центре. Планиране ТС 10/0,4 kV изградити, према правилима градње, у склопу планираних објеката и обезбедити просторије у приземљу или првом подземном нивоу објекта. Простор за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице. Уколико се просторијама прилази из подземне етаже висина исте мора да буде минимално 2,3 m.

Услед специфичности планираних објеката оставља се кориснику парцеле/инвеститору да у сарадњи са ОДС одреди величину просторије, тачну локацију, приступ објекту, капацитет, као и снагу уграђених трансформатора ТС кроз израду техничке документације. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;
- о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
- утицају ТС на животну средину.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“, на постојећи вод 10 kV веза ТС 10/0,4 kV „Бул. краља Александра 142, ИС ГСП“ (рег. бр. „В-125“) са ТС 10/0,4 kV „Млатишумина 13“ (рег. бр. „В-2064“).

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

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

Планира се опремање инсталацијама осветљења свих саобраћајних и слободних површина. За напајање осветљења поставити, на зеленој површини, тротоарском простору, или на стубу ЈО, одговарајући број мерно разводних ормана ЈО, преко којих ће се напајати и управљати ЈО. Планиране разводне ормане прикључити, на погодном месту, на планиране и/или постојеће ТС 10/0,4 kV. На погодном месту изградити вод 1 kV од разводних ормана до стубова ЈО. За напајање светилки планира се изградња, по принципу "од стуба до стуба", кабловског вода 1 kV.

Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница, стајалишта и итд. поставити осветљење јачег интезитета.

Димензије разводних ормана ЈО износе оријентационо: 0,32 x 1,25 x 1,0 m³ (ширина x дужина x висина). Такође, оријентациона димензија темеља стуба ЈО износи: 0,6 x 0,6 x 1,2 m³ (ширина x дужина x дубина).

Уопштено, планиране ее водове 1 kV постављати у тротоарском простору и/или неизграђеним површинама, подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову.

Услови: АД „Електромрежа Србије“, бр. 130-00-UTU-003-135/2019-002 од 13.02.2019. године, ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. 388/19 (01110 МГ, 80110 ЈД) од 13.05.2019. године и "Секретаријат за јавни превоз", бр. XXXIV-03 бр. 346.7-6/2018.од 04.03.2019. године

3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

У оквиру границе Плана изграђени су бакарни телекомуникациони (тк) каблови за повезивање корисника на дистрибутивну тк мрежу.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, слободно у земљу и надземно, у тротоарском простору и неизграђеним површинама пратећи коридор постојећих саобраћајних површина, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

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

Уколико се при извођењу радова угрожава постојећа тк мрежа потребно ју је заштитити, односно где то није могуће изместити. Постојеће тк инсталације заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници, односно изместити у планирану тк канализацију. Обилажење објекта извести потребним бројем распона под углом и тк окнима између њих.

За планиране објекте вишепородичног становања, као и комплексе јавних служби, планира се приступна тк мрежа GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) која се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова. У објекту обезбедити простор у улазном ходнику објекта за унутрашњу монтажу

оптичког дистрибутивног ормана, оријентационих димензија: 0,2 x 0,5 x 0,55 m³ (ширина x дужина x висина).

За планиране објекте у површинама за мешовите градске центре и постојеће објекте вишепородичног становања планира се приступна тк мрежа FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима. У објекту обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m², климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом, за унутрашњу монтажу тк опреме.

За потребе бежичне приступне мреже планира се изградња две (2) базне станице (БС) у површинама за мешовите градске центре, у северозападном и североисточном делу Плана. БС изградити на објекту и обезбедити:

- простор на крову објекта за смештај спољашње опреме БС минималне површине од 2x3 m², са прикључком за напајање електричном енергијом;
- простор на крову уз саму ивицу објекта, за смештај антенских носача који треба да носе радио опрему и панел антене;
- да удаљеност система БС и комплекса предшколске установе износи најмање 50 m;
- да испред антена не буде препрека које би ометале рад БС.

Услед специфичности планираних објеката оставља се кориснику парцеле/инвеститору да у сарадњи са тк оператором одреди величину простора/просторије, тачну локацију, приступ објекту, капацитет, као и место прикључења тк опреме и БС кроз израду техничке документације.

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

Испред сваког објекта у оквиру Плана планира се приводно тк окно, и од њега приводна тк канализација, капацитета две цеви пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Од постојеће тк канализације до приводног тк окна планира се тк канализација капацитета две цеви пречника Ø110 mm.

Уопштено, планирану тк канализацију постављати у тротоарском простору и/или неизграђеним површинама, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од броја цеви.

Услови: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., бр. 51239/2-2019 од 08.02.2019. године

3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Предметни простор припада топлификационом систему топлане "Коњарник" чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55°C, називног притиска PN25.

Већи део постојећих објеката који се налазе у обухвату Плана, већ је прикључен на даљински систем грејања путем топловодних примара.

Потрошаче у обухвату Плана који немају обезбеђен градски систем грејања, као и све планиране садржаје, прикључити на топловодну мрежу изведену у контактним улицама, односно на планирану топловодну мрежу дефинисану важећим Регулационим планом Булевара краља Александра између улица: Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина ("Службени лист града Београда", бр. 28/02).

Услови: ЈКП „Београдске електране“, бр.Х-784/3 од 08.02.2019. године

3.3. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

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

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Установа социјалне заштите	J8	К.О. Врачар Део к.п.: 799/2

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 1:500.

3.3.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ

За укупни број становника (постојећи и планирани) око 1182 на територији плана очекује се око 83 детета предшколског узраста.

У постојећем стању нема евидентираних објеката којима се задовољавају потребе за смештајем деце предшколског узраста у граници плана.

У оквиру планиране зоне М4, на ГП-1 је планиран смештај деце у оквиру једног депанданса предшколске установе за укупан број од 80 деце, како је приказано на графичком прилогу 2 - „Планирана намена површина“.

3.3.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ

У оквиру границе Плана нису евидентирани објекти основних школа.

За укупни број становника (постојећи и планирани) око 1182 на територији плана потребно је обезбедити капацитет за око 118 деце школског узраста у оквиру школских објеката у окружењу.

У ширем окружењу предметног Плана у радијусу од 600m, у оквиру заједничког гравитационог подручја, евидентирани су следећи објекти основних школа:

ОШ "Јован Миодраговић" у улици Војводе Драгомира 1,

ОШ "Иван Горан Ковачић" у улици Војводе Бране 18а.

Услови: Завод за унапређење образовања и васпитања, бр. 124/2018 од 04.02.2018. године

3.3.3. УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ

У граници Плана нема постојећих објеката примарне здравствене заштите.

Становници са подручја које је обухваћено границом Плана, примарну здравствену заштиту могу остварити у најближим постојећим објектима у окружењу:

Централни објекат Дома здравља Врачар, Бојанска 16 и

Здравствена станица "Луј Пастер", Кнегиње Зорке 15.

Услови: Секретаријат за здравство II-01 бр. 50-57/2019 од 30.01.2019. године.

3.3.4. УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ (J8)

У постојећем стању у обухвату Плана, на делу к.п. 799/2 КО Врачар у улици Средачка бр.2, налази се објекат социјалне заштите. У оквиру постојећег објекта налази се више корисника социјално угрожених категорија и то:

- Друштво за церебралну и дечију парализу Врачар,
- Друштво мултипле склерозе Србије чија делатност је обезбеђивање олакшица за чланове удружења,
- Организација "Из круга" која се бави насиљем над женама са инвалидитетом,
- Удружење слепих "Бели штап".

Постојећи објекат је лошег бонитета и неопходно га је реновирати или заменити новим.

	УСТАНОВА СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – Ј8
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> за установу социјалне заштите је планирана грађевинска парцела Ј8, површине око 0.76ha планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати и није дозвољена њена парцелација
намена	<ul style="list-style-type: none"> објекат је намењен за различите категорије корисника услуга социјалне заштите према потреби коју одређује Секретаријат за Социјалну заштиту
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> планирана је изградња једног објекта на парцели
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у графичком прилогу бр. 3. "Регулационо-нивелациони план", Р 1:500 зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле обавезно је постављање објекта на грађевинску линију према регулационој линији саобраћајнице објекат је према положају на парцели двострано узидан подземна грађевинска линија може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом на фасадама су дозвољене све врсте отвора
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели је 45% максималан индекс заузетости подземних етажа је 80%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 18.0m у односу на нулту коту
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> приликом изградње новог објекта примењују се правила изградње дефинисана овим планом на постојећим објектима који се налазе у оквиру планираних регулација саобраћајница дозвољава се само текуће одржавање до реализације планиране намене
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 55% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели је 20% приликом озелењавања користити квалитетну вегетацију. Минимално учешће аутохтоних врста је 50% обезбедити вртно-архитектонске елементе и мобилијар прилагођен поребама корисника користити квалитетно поплочање, а предвидети и рампе за кретање инвалидних лица предвидети засену паркинг места школованим садницама. у случају реконструкције слободних и зелених површина урадити Пројекат спољног уређења.
приступ и решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> колски и пешачки приступ објекту остварити са улице Средачке потребан број паркинг места обезбедити на парцели према нормативу 1ПМ/4 запослена
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> при изградњи новог објекта потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и потребама корисника последњу етажу извести као пуну или повучену етажу: <ul style="list-style-type: none"> повучена етажа се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте пода последње етаже објекта максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње при пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ у свим садржајима објекта
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> обавезно је оградавање грађевинске парцеле дозвољена висина оgrade према суседној парцели је до 1.4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Темељење објекта треба прилагодити осетљивости леса на провлаживање тј предвидети заштиту од накнадно концентрисаног дотока

	<p>воде у подтло, с обзиром на неравномерну осетљивост леса у условима провлажавања. Фундирање је могуће уз ограничена дозвољена оптерећења на тло.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање. Извођење објекта са једном укопаном етажом (до 3 м) може се изводити без већих тешкоћа, укопавање две и више етажа захтева примену мера заштите ископа и обавезну хидротехничку заштиту објекта. ▪ Приликом дубљих ископа могу се очекивати обрушавања у глиновито-лапоровитим седиментима или јача осипања и обрушавања у делувилалним седиментима. Могућа су локална истицања подземне воде у ископ, нарочито на контакту квартарних и терцијарних седимената. Неопходна је израда пројекта заштите темељне јаме и заштите суседних објекта. ▪ За планирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).
--	---

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 1:500.

Услови: Савез за церебралну и дечју парализу Београд, број 147/2019 од 18.07.2019.год.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

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

4.1. ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ - ЗОНА С5

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ (С5)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> ▪ вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> ▪ са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку ▪ однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је мин. 80% : макс. 20% ▪ компатибилна намена је обавезна у приземљима објекта ▪ општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> ▪ на свакој парцели гради се један стамбени објект ▪ није дозвољена изградња помоћних објекта
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ минимална површина грађевинске парцеле износи 300m² ▪ изузетак су к.п. 801/1 и к.п. 809 КО Врачар, које могу постати грађевинске парцеле иако су мање површине од минималне површине грађевинске парцеле дефинисане Планом ▪ минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 9.5m ▪ угаоном грађевинском парцелом сматра се парцела која се налази на углу ободних саобраћајница блока ▪ код угаоних грађевинских парцела странице парцеле које се налазе на углу ободних саобраћајница сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле ▪ дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине ▪ уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница, минималну ширину фронта парцеле потребно је остварити према мин. једној саобраћајници ▪ постојећа катастарска парцела која испуњава планом прописане услове минималне површине и минималне ширине фронта и има приступ саобраћајној површини може постати грађевинска парцела
приступ грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приступ грађевинским парцелама се остварује са ободних улица: Синђелићеве, Нишке и Средачке улице, као и планиране улице Нова 1 ▪ колске улазе/излазе на грађевинску парцелу предвидети што даље од раскрсница ▪ улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету

индекс заузетости парцеле (3)	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели је 60%. максимални индекс заузетости угаоних парцела може бити увећан до 15% на к.п. 801/1 КО Врачар максимални индекс заузетости је 80% максимални индекс заузетости подземних етажа је 85%. на к.п. 801/1 КО Врачар максимални индекс заузетости подземних етажа је 100% за објекте дефинисане постојећом грађевинском линијом задржава се постојећи индекс заузетости
висина објекта (Н)	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 18.0m у односу на нулту коту изузетак је висина објекта на к.п. 801/1 КО Врачар, на којој је максимална висина венца 23m за објекте дефинисане постојећом грађевинском линијом задржава се постојећа висина венца за парцеле које имају излаз на две саобраћајнице висина венца објекта се рачуна у односу на ободне саобраћајнице блока, а висинска разлика се решава денивелацијом у оквиру објекта <p><i>- максимална висина венца објекта је висина венца последње пуне етаже, односно оградне повучене етаже у равни фасадног платна и рачуна се од нулте коте</i></p>
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закони 99/11-др. закон) предметни простор налази се у оквиру границе културног добра, археолошког налазишта Антички Сингидунум, (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.6.1964).
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 како је приказано у графичком прилогу бр. 3. "Регулационо-нивелациони план", Р 1:500 зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајница и према бочним и задњом граници парцеле обавезно је постављање објекта на грађевинску линију према регулационој линији саобраћајница за постојеће објекте који су доброг бонитета дефинисана је постојећа грађевинска линија како је приказано у графичком прилогу бр. 3. "Регулационо-нивелациони план", Р 1:500 објекат је према положају на парцели двострано узидан подземна грађевинска линија може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом на фасадама су дозвољене све врсте отвора
осветљавање помоћних просторија - светларници	<ul style="list-style-type: none"> на калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2.0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8 m. не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте, а за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте
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 правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења на постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту и волумену

	<ul style="list-style-type: none"> уколико постојећи објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони за објекте који се налазе у регулацијама планираних саобраћајница дозвољено је само текуће одржавање до реализације планиране намене.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% минимални проценат слободних и зелених површина је 31% уколико је максимални индекс заузетости угаоних парцела увећан за 15% минимални проценат слободних и зелених површина на парцели к.п. 801/1 КО Врачар је 20% минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 10%, изузев на к.п. 801/1 КО Врачар где износи 0% површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. Планирати осветљење и формирање рампи и руковата за кретање инвалидних лица обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење. Интервенције не смеју угрозити постојећа садна места у регулацији улице (дрворед). садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, и да није на листи познатих алергена предвидети засену паркинг простора школованим садницама дрвећа за евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија <p>обавезна је израда Пројекта спољног уређења</p>
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом подземне гараже или на отвореном паркинг простору према нормативима за: <ul style="list-style-type: none"> становање: 1.1ПМ/стану трговину: 1ПМ/50 m² нето продајног простора угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице административни или пословни простор: 1 ПМ на 60 m² НГП од укупног броја паркинг места, 5% паркинг места обезбедити за особе са инвалидитетом
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте испројектовати у духу савремене архитектуре приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију последњу етажу извести као пуну или повучену етажу: <ul style="list-style-type: none"> повучена етажа се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини и задњој граници парцеле кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте пода последње етаже објекта. кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен дозвољена је изградња еркера на објектима, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико је ширина регулације минимално 12.0m и то: <ul style="list-style-type: none"> максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4m изнад тротоара еркери на деловима објекта у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда дозвољена висина оградe према суседној парцели је до 1.4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
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, топоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Темељење објекта треба прилагодити осетљивости леса на

	<p>провлаживање тј предвидети заштиту од накнадно концентрисаног дотока воде у подтло, с обзиром на неравномерну осетљивост леса у условима провлажавања. Фундирање је могуће уз ограничена дозвољена оптерећења на тло.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање. Извођење објекта са једном укопаном етажом (до 3 м) може се изводити без већих тешкоћа, укопавање две и више етажа захтева примену мера заштите ископа и обавезну хидротехничку заштиту објекта. ▪ Приликом дубљих ископа могу се очекивати обрушавања у глиновито-лапоровитим седиментима или јача осипања и обрушавања у делувилалним седиментима. Могућа су локална истицања подземне воде у ископ, нарочито на контакту квартарних и терцијарних седимената. Неопходна је израда пројекта заштите темељне јаме и заштите суседних објекта. ▪ За сваки планирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објекта неопходно је извршити проверу - да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.
--	--

4.2. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – ЗОНА М4

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У ЗОНИ М4

Назив површине остале намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Мешовити градски центри у зони више спратности (М4)	ГП-1	Цела к.п.: 799/1, 799/3, 4926/6, 799/5

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 1:500.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> ▪ мешовити градски центри ▪ мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем ▪ у оквиру грађевинске парцеле је планиран однос становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% ▪ у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји ▪ на ГП-1 налазе се постојећи објекти у функцији ЈГС-а, који се задржавају : <ul style="list-style-type: none"> - ИС-исправљачка станица на деловима к.п. 799/1 и 799/3 КО Врачар (површине од око 200m²) и - ТС-трафостаница на к.п. 799/3 КО Врачар (површине од око 53m²) ▪ на ГП-1 у оквиру постојећег објекта под претходном заштитом, планира се депанданс предшколске установе Ј1-Д на деловима к.п. 799/1 и 799/3 КО Врачар (површине око 505m²) ▪ правила грађења за депанданс предшколске установе дата су у наредној табели
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> ▪ на свакој грађевинској парцели се може градити један објекат ▪ није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре <p>Изузетак:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на ГП-1 планира се више објекта на парцели. Поред планиране изградње новог објекта, задржавају се постојећи објекти који имају статус <i>посебно значајних објекта</i> (према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, арх.бр.Р 328/19 од 11.02.2019. године), као што је приказано на графичком прилогу бр.4 - "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење"
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ минимална површина грађевинске парцеле износи 300m² ▪ минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 12.0m ▪ овим Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП-1, површине око 4550m² и није дозвољена њена парцелација ▪ угаоном грађевинском парцелом сматра се парцела која се налази на углу ободних саобраћајница блока

	<ul style="list-style-type: none"> код угаоних грађевинских парцела странице парцеле које се налазе на углу ободних саобраћајница сматрају фронтон парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница, минималну ширину фронта парцеле потребно је остварити према мин. једној саобраћајници постојећа катастарска парцела која испуњава планом прописане услове минималне површине и минималне ширине фронта и има приступ саобраћајној површини може постати грађевинска парцела
приступ грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> приступ грађевинским парцелама се остварује из улица Синђелићеве, Средачке и планиране улице Нова 1 колске улазе/излазе на грађевинску парцелу предвидети што даље од раскрсница улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету
индекс заузетости парцеле (3)	<ul style="list-style-type: none"> максимални индекс заузетости на парцели је 60% максимални индекс заузетости угаоних парцела може увећан до 15% максималан индекс заузетости подземних етажа је 85%
висина објекта (Н)	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 32.0m у односу на нулту коту изузетно на ГП-1 максимална висина венца објекта је 18.0m, у делу који се налази у Средачкој улици (према графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ Р 1:500) за парцеле које имају излаз на две саобраћајнице висина венца објекта се рачуна у односу на улицу Булевар краља Александра. Колски приступ овим парцелама се остварује са улице Нова 1, а висинска разлика се решава денivelацијом у оквиру објекта. <p><i>- максимална висина венца објекта је висина венца последње пуне етаже, односно оgrade повучене етаже у равни фасадног платна и рачуна се од нулте коте</i></p>
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 како је приказано у графичком прилогу бр. 3. "Регулационо-нивелациони план", Р 1:500; зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајница и према бочним и задњом границом парцеле обавезно је постављање објекта на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом објекат је према положају на парцели двострано узидан подземна грађевинска линија може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом на фасадама су дозвољене све врсте отвора
осветљавање помоћних просторија - светларници	<ul style="list-style-type: none"> на калканским зидовима према суседима није дозвољено отворати прозоре за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2.0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8 m. не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља објекта је највише 0.2m виша од нулте коте

<p>заштита културног наслеђа и посебне мере заштите објеката</p>	<ul style="list-style-type: none"> са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закони 99/11-др. закон) предметни простор налази се у оквиру границе културног добра, археолошког налазишта Антички Сингидунум, (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.6.1964). Такође, у оквиру границе предметне зоне (на кат. парцелама 4926/1 и 799/1, КО Врачар), налази се и Трамвајски депо, Булевар краља Александра 142, као појединачно добро под претходном заштитом (евиденциони лист број 6.108. од 12.03.2018.године). <p>посебне мере заштите објеката (графички прилог бр.4 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење)</p> <ul style="list-style-type: none"> у оквиру ГП-1, у циљу очувања идентитета простора, постојеће објекте индустријске архитектуре, потребно је интегрисати у целокупан урбанистички концепт, односно уклопити у будуће архитектонско-урбанистичко решење комплекса, према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, арх.бр.Р 328/19 од 11.02.2019.године и то: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Посебно значајне објекте у комплексу</u> - потребно је задржати у постојећем габариту, уз интервенције у смислу примене различитих конзерваторских метода (реконструкција, ревитализација, адаптација и санација) у циљу унапређења естетских и функционалних карактеристика простора. Све интервенције морају бити усмерене ка очувању сећања на некадашњу функцију простора. Неопходно је задржавање карактеристичних оригиналних елемената архитектуре индустријских објеката, при чему је могућа и њихова реинтерпретација у оквиру новог објекта: материјализација-опека у карактеристичном слогу, фризови, прозорски отвори у одређеном облику и ритму. - <u>Значајне објекте у комплексу</u> – потребно је очувати најмање део објекта (нпр. фасадно платно), како би постао део композиције новог објекта (видљив споља) или део ентеријера (фасадни део објекта као део ентеријера нове композиције). То подразумева реконструкцију задржаних елемената или делова објекта, као везу постојећег окружења и нових физичких структура које су планаране у оквиру комплекса. - <u>Објекти без вредности</u> - могу се уклонити. - <u>Спомен плочу</u> која је постављена 1967.године поводом обележавања седамдесетпетогодишњице од изградње Трамвајских штала је потребно очувати, уз могућност редизајнирања, применом адекватне материјализације, усклађене са ликовним карактеристикама планираног објекта - <u>Отворени, неизграђени део комплекса</u> у унутрашњости парцеле очувати и партерно и пејзажно уредити у функцији јавног простора – трга. Планирати уређење и адекватно опремање урбаним мобилијаром, у циљу оживљавања и оплемењивања овог дела комплекса. Постојеће трамвајске шине уклопити, као обавезни елемент у планирано партерно уређење у циљу очувања сећања на првобитну функцију овог простора. <p>За ГП-1 на којој се налазе објекти са посебним мерама заштите, у поступку даљег спровођења Плана, инвеститор је дужан да обави сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе Града Београда.</p>
<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<ul style="list-style-type: none"> сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења; на постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту и волумену уколико постојећи објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони за објекте који се налазе у регулацијама планираних саобраћајница дозвољено је само текуће одржавање до реализације планиране намене

услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, односно 31% уколико је максимални индекс заузетости угаоних парцела увећан за 15% минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 10% у оквиру грађевинске парцеле ГП-1 формирати јединствену слободну површину у унутрашњости блока – „унутрашње двориште“. Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. Планирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено снимање и уклапање у планирано решење. Интервенције не смеју угрозити постојећа садна места у регулацији улице (дрворед). Детаљније услове заштите постојеће вегетације дефинисати на нивоу појединачне парцеле пре израде техничке документације. садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, и да није на листи познатих алергена предвидети засену паркинг простора школованим садницама дрвећа за евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија обавезна је израда Пројекта спољног уређења
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом подземне гараже или на отвореном паркинг простору према нормативима за: <ul style="list-style-type: none"> становање: 1.1ПМ/стану трговину: 1ПМ/50 м2 нето продајног простора угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице административни или пословни простор: 1 ПМ на 60 м² НГП паркирање за депанданс предшколске установе решити на парцели у оквиру подземне гараже према нормативу 1ПМ на групу од 20 деце од укупног броја паркинг места, 5% паркинг места обезбедити за особе са инвалидитетом максимална заузетост подземном етажом је 85% површине парцеле
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте испројектовати у духу савремене архитектуре приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију последњу етажу извести као пуну или повучену етажу: <ul style="list-style-type: none"> повучена етажа се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини кров изнад повучене етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте пода последње етаже објекта. кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен дозвољена је изградња еркера на објектима, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико је ширина регулације минимално 12.0m и то: <ul style="list-style-type: none"> максимално 0,6m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4m изнад тротоара максимално 1m ако је тротоар већи од 3,5m, а ширина улице већа од 15.0m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара еркери на деловима објекта у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије

инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Темељење плитких објеката треба прилагодити осетљивости леса на провлаживање тј предвидети заштиту од накнадно концентрисаног дотока воде у подтло, с обзиром на неравномерну осетљивост леса у условима провлаживања. Фундирање је могуће уз ограничена дозвољена оптерећења на тло. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање. Фундирање високих објеката планирати на шиповима. Препорука је да се високи објекти фундирају у лапорима. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање. Извођење објеката са једном укопаном етажом (до 3 м) може се изводити без већих тешкоћа, укопавање две и више етажа захтева примену мера заштите ископа и обавезну хидротехничку заштиту објеката. Приликом дубљих ископа могу се очекивати обрушавања у глиновито-лапоровитим седиментима или јача осипања и обрушавања у делувијалним седиментима. Могућа су локална истицања подземне воде у ископ, нарочито на контакту квартарних и терцијарних седимената. Неопходна је израда пројекта заштите темељне јаме и заштите суседних објеката. За сваки планирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).
----------------------------------	---

ДЕПАНДАНС ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ - Ј1-Д	
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> планом је дефинисана локација депанданса предшколске установе Ј1-Д у делу к.п. 799/1 КО Врачар није дозвољено дислоцирање депанданса
намена	<ul style="list-style-type: none"> планирана намена објекта је депанданс предшколске установе објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као депанданс дечје установе, капацитета за 80 деце објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма 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"> депанданс предшколске установе се планира на грађевинској парцели ГП-1, у оквиру постојећег објекта који се задржава и уклапа у планирано решење, у складу са условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, арх.бр.Р 328/19 од 11.02.2019.године (како је дато у ставу "правила и услови за интервенције на постојећим објектима")
нормативи и параметри изградње	<ul style="list-style-type: none"> укупна бруто грађевинска површина објекта депанданса Ј1-Д износи БРГП око 505m² (норматив 6,5m²/кориснику).
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> задржава се постојећа кота приземља
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> у циљу очувања идентитета простора, постојеће објекте индустријске архитектуре, предметни објекат је потребно интегрисати у целокупан урбанистички концепт, односно уклопити у будуће архитектонско-урбанистичко решење комплекса, према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, арх.бр.Р 328/19 од 11.02.2019.године и то као <i>Посебно значајан објекат у комплексу</i>: <ul style="list-style-type: none"> потребно је задржати у постојећем габариту, уз интервенције у смислу примене различитих конзерваторских метода (реконструкција, ревитализација, адаптација и санација) у циљу унапређења естетских и функционалних карактеристика простора.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> у оквиру зоне М4 у којој је дефинисана локација за депанданс, обезбедити припадајуће слободне и зелене површине за боравак деце према нормативу 8m²/кориснику у непосредном окружењу депанданса у оквиру блока игралишта и зелене површине подразумевају земљиште изграђено тврдом подлогом: стазе, затрављена игралишта, песковнике, озелењене и друге површине. Површина игралишта је мин 5m²/детету. Травнате површине мин 3m²/детету.
решење саобраћаја/паркирања	<ul style="list-style-type: none"> депанданс треба да има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на део објекта друге намене потребан број паркинг места обезбедити на парцели ГП-1, у оквиру подземне гараже, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 1 групу од 20 деце
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> при планирању и реализацији депанданса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије
---	--

Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр.124/2018 од 08.02.2018.

5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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
C5	3987	10716	2678	13394	113	327	67
M4	6108	28146	7036	35182	295	855	175
УКУПНО	10095	38862	9714	48576	408	1182	242

Табела 2 - Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	11774m ²	11789m ²
Нето површина блокова*	11628m ²	10873m ²
Површине јавне намене		
БРГП објекта и комплекса јавних служби	1280m ²	1940m ²
Укупно површине јавне намене	1280m²	1940m²
Површине осталих намена		
БРГП становања	13191m ²	38862m ²
БРГП комерцијалних садржаја (зоне K1-K4)	4936m ²	9714m ²
Укупно површине осталих намена	18127m²	48576
УКУПНА БРГП	19407m²	50516m²
Број станова	175	408
Број становника	512	1182
Број запослених	60	242
Просечан индекс изграђености**	1.6	4.5
Густина становања ***	429 ст/ha	1095 ст/ha

Табела 3- Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПГР БЕОГРАДА		
	макс. индекс заузетости (3)	макс. висина венца	мин. % зелених површина у дир. конт. са тлом	макс. индекс заузетости (3)	макс. висина венца	мин. % зелених површина у дир. конт. са тлом
C5	60% за угаони објекат може бити увећан до 15%	18m/21.5m	10%	60% за угаони објекат може бити увећан до 15%	24.0m/27.5m	10%
M4	60% за угаони објекат може бити увећан до 15%	32.0m/37.0m	10%	60% за угаони објекат може бити увећан до 15%	32.0m/37.0m	10%

Табела 4 - 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 1:500)

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20).

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

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

За ГП-1 на којој се налазе објекти са посебним мерама заштите културног наслеђа, у поступку даљег спровођења Плана, инвеститор је дужан да обави сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе Града Београда.

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

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

Ступањем на снагу овог Плана мења се и допуњује:

- Регулациони план Булевара револуције (Булевар краља Александра)-деоница улице Таковске до улице Синђелићеве (блокови А1-А19, Б11-Б17) ("Службени лист града Београда", бр. 15/01) - прикључцима на водоводну, канализациону, електричну, тк мрежу и у делу саобраћајног решења.

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

- Регулациони план Булевара краља Александра између улица: Булевар краља Александра, Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина ("Службени лист града Београда", бр. 28/02).

2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНА ВЕРИФИКАЦИЈА ИДЕЈНИХ РЕШЕЊА ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ СКУПШТИНЕ ГРАДА БЕОГРАДА

За грађевинске парцеле Ј-8 и ГП-1 и к.п. 797/1 и 798/1 КО Врачар, обавезна је верификација идејног решења од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.

Саставни део овог Плана су и:

II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	
1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:500
3.	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	P 1:500
4.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	P 1:500
5.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:500
6.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:500
7.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:500
8.	СИНХРОН ПЛАН	P 1:500
9.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	P 1:500

III	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 генералне регулације
10. Извод из РП-а Булевара револуције
11. Образложење примедби са раног јавног увида
12. Извештај о раном јавном увиду
13. Елаборат раног јавног увида
14. Подаци о постојећој планској документацији
15. Геолошко-геотехничка документација
16. Анализа доступности и повезаности планиране мреже јавних простора
17. Оријентациони приказ пресека терена

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- | | | |
|-----|---|---------|
| 1д. | Катастарско-топографски план са границом Плана | P 1:500 |
| 2д. | Катастар водова и подземних инсталација са границом Плана | P 1:500 |

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: