

**ЕЛАБОРАТ ЗА  
РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ЗА ИЗМЕНУ И ДОПУНУ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ**

подручја између Булевара  
Арсенија Чарнојевића, комплекса  
студентског спортског центра и  
улица Благоја Марјановића Моше  
и Партизанске авијације  
Градска Општина Нови Београд  
Београд

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-А:**  
**„BUREAU CUBE PARTNERS“, Београд**

**РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

одговорни урбаниста  
дипл.инг.арх. МИЛАН Д. **РАШКОВИЋ**  
лиценца ИКС **200 1502 15**

**РАДНИ ТИМ:**

**УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ:**

МИЛАН Д. **РАШКОВИЋ**  
дипл.инж.арх.  
АНА Ђ. **ШУМАН**  
дипл.инж.арх.  
САША Д. **ЈАНКОВИЋ**  
дипл.инж.арх.  
ЈОВАНА П. **СТОЈАНОВИЋ**  
дипл.инж.арх.  
ТИЈАНА Д. **ЏВИЈОВИЋ**  
дипл.инж.арх.  
НАДИЦА Р. **ДАВИДОВИЋ**  
дипл.инж.арх.  
ИВАНА И. **ПЕТРОВ**  
дипл.инж.арх.  
МИЛЕНА М. **ЖИВКОВИЋ**  
дипл.инж.арх.

## САДРЖАЈ:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО .....	4
A. ОПШТИ ПОДАЦИ .....	4
A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	4
A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	5
A.4. ОДРЕДНИЦЕ ИЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА .....	5
A.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А .....	5
A.4.2. ИЗВОД ИЗ ПГР-А СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	8
B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....	8
B.1. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА У ОБУХВАТУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	8
B.1.1. ПОСТОЈЕЋИ ПЛАНОВИ ОБУХВАЋЕНИ ГРАНИЦОМ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А .....	8
B.2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....	10
B.2.1. КОНТЕКСТ И КАРАКТЕРИСТИКЕ БЛОКА ОБУХВАЋЕНОГ ИЗМЕНОМ И ДОПУНОМ ПДР-А .....	10
B.2.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА .....	12
B.2.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА .....	13
B.2.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	14
B.2.5. ЗЕЛЕНИЛО .....	15
B.2.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	15
B.2.7. РАЗВОЈНИ ПОТЕНЦИЈАЛ БЛОКА ОБУХВАЋЕН ИЗМЕНОМ И ДОПУНОМ ПДР-А .....	16
C. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА .....	17
C.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ .....	17
C.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА .....	17
C.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА .....	17
C.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА .....	18
C.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	18
C.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	19
C.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	19
C.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	19
C.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА .....	20
C.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА .....	20
C.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....	21
C.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА .....	22
C.2.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА .....	22
C.2.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ .....	23
C.2.11. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА .....	23
C.3. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ .....	23
C.3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА .....	23
C.3.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА .....	26
C.3.3. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПО ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПДР-А .....	27
C.4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА .....	28
C.4.1. ВИЗИЈЕ И ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА, КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА .....	28
C.5. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА .....	29
II ГРАФИЧКИ ДЕО	
01. ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА	
02. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:1000	
03. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА Р 1:1000	
04. ПЛАНИРАНА НАМЕНА Р 1:1000	
05. ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:1000	
III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА	
01. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-А	
02. РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	
03. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
04. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА	
05. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	
06. КОПИЈА ПЛАНА	
07. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ НА ИЗРАДИ ПЛАНА	
08. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
09. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА	
10. ИЗВОД ИЗ АПР-А	
11. ЗАПИСНИК СА СЕДНИЦЕ	

# ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА,  
КОМПЛЕКСА СТУДЕНТСКОГ СПОРТСКОГ ЦЕНТРА И УЛИЦА  
БЛАГОЈА МАРЈАНОВИЋА МОШЕ И ПАРТИЗАНСКЕ АВИЈАЦИЈЕ,  
ГО НОВИ БЕОГРАД

Граница Измена и допуна ПДР-а подручја између Булеvara Арсенија Чарнојевића, комплекса студентског спортског центра и улица Благоја Марјановића Моше и Партизанске авијације, ГО Нови Београд у Београду (у даљем тексту: Измена и допуна ПДР-а), обухвата део територије ГО Нови Београд у површини од око 3,78 ха и дефинисана је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део.

## I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### А. ОПШТИ ПОДАЦИ

#### А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

##### А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

Правни основ израде Измена и допуна ПДР-а представља следеће:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 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 и 09/20);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 32/19);
- Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације подручја између Булеvara Арсенија Чарнојевића, комплекса студентског спортског центра и улица Благоја Марјановића Моше и Партизанске авијације, Градска Општина Нови Београд, Београд (Сл. Лист Града Београда бр. 106/19);

##### А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

Плански основ израде Измена и допуна ПДР-а представља следеће:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17);
- План генералне регулације система зелених површина Београда (Сл. лист града Београда бр. 110/19);

#### А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

##### А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

Повод за израду Измена и допуна ПДР-а је иницијатива и исказана потреба, за провером потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја и стварање планског основа за изградњу нових садржаја на предметном простору, све уз обезбеђивање функционалних, технолошких и капацитета техничке инфраструктуре, како за постојећу тако и за планирану изградњу уз очување и побољшање постојећих услова животне средине и њене заштите.

##### А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

Циљ израде Измена и допуна ПДР-а је потреба за усаглашавањем важећих параметара на обухваћеном подручју са Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), чиме се стиче плански основ за реализацију дефинисаних интервенција.

#### А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

##### А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

Граница планиране Измене и допуне ПДР-а обухвата подручје између улица Булеvara Арсенија Чарнојевића, комплекса студентског спортског центра и улица Благоја Марјановића и Партизанске авијације, Градска Општина Нови Београд, Београд, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће/планиране мреже.



Границом Измена и допуна ПДР-а обухваћена је површина од око 3,78 ха.

Конечна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта Измена и допуна ПДР-а.

#### A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

Све катастарске парцеле обухваћене границом Измена и допуна ПДР-а припадају КО Нови Београд.

Приликом даљег навођења бројева катастарских парцела исте су подељене у две групе и то на оне које се целом својом површином налазе у границама обухвата Измена и допуна ПДР-а и оне које се у границама обухвата Измена и допуна ПДР-а налазе само делом своје површине.

Катастарске парцеле (КП) КО Нови Београд које се целом својом површином налазе у границама обухвата Измена и допуна ПДР-а су:

- 803/2, 803/3, 803/4, 810/2, 813/2, 813/3, 813/4, 813/5, 813/6, 813/7, 813/8, 813/9, 813/10, 813/11, 813/12, 813/13;

Катастарске парцеле (КП) КО Нови Београд које се само делом своје површине налазе у границама обухвата Измена и допуна ПДР-а су:

- 803/1, 809, 810/1, 813/1 и 6747/1;

У случају неслагања бројева катастарских парцела и њихових граница у оквиру Измена и допуна ПДР-а меродавни су подаци из графичког прилога 02 - КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА, Поглавља II Графички део.

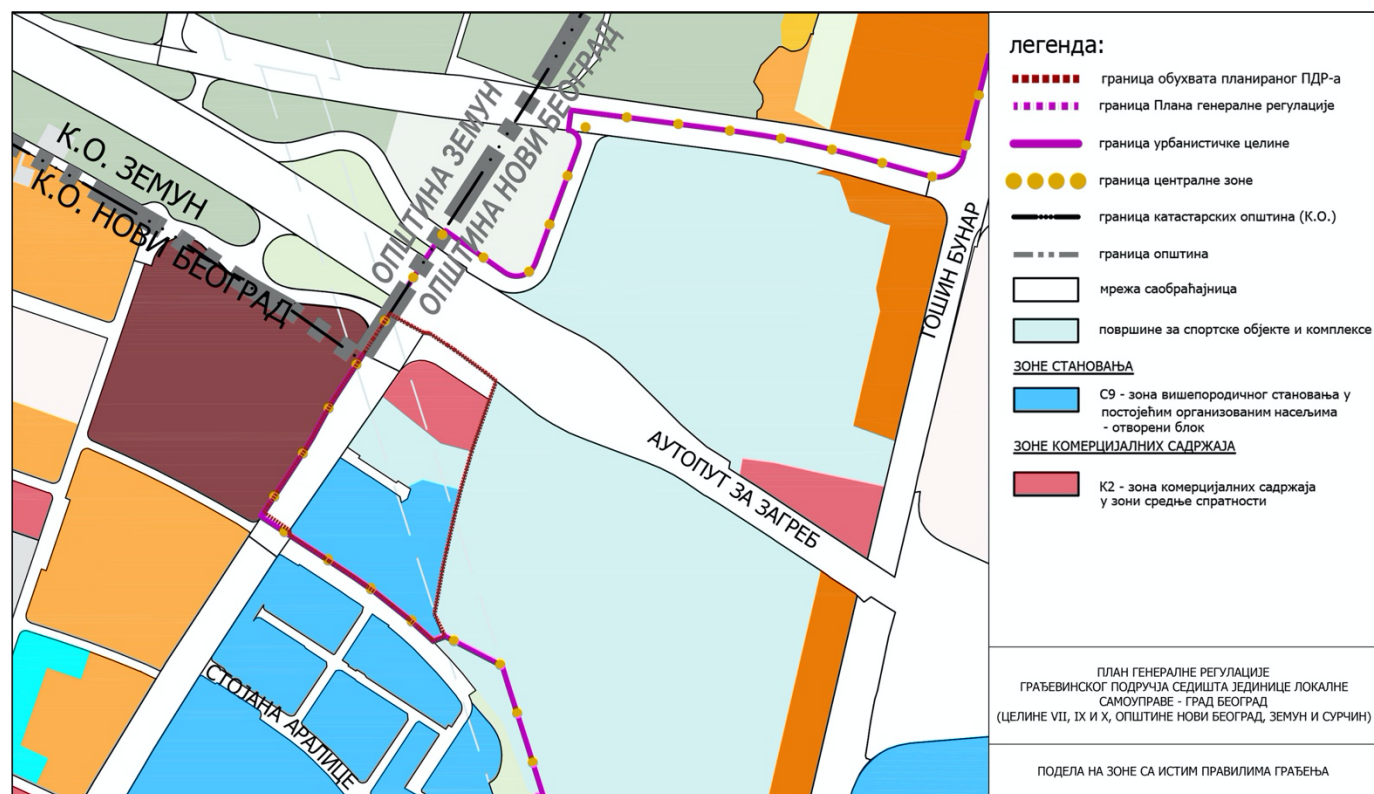
#### A.4. ОДРЕДНИЦЕ ИЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

##### A.4.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А

Према ПГР-у блокови који су обухваћени Изменама и допунама ПДР-а налазе се у оквиру урбанистичке целине IX – Центар Новог Београда, првобитни Нови Београд.

Изменама и допунама ПДР-а, према ПГР-у у оквиру предметног обухвата, у оквиру јавних намена издвајају се следеће зоне:

- Мрежа саобраћајница;



Прилог 1: Извод ПГР-а – Подела на зоне са истим правилима грађења

У блоку обухваћеном Изменама и допунама ПДР-а, према ПГР-у у оквиру предметног обухвата, у оквиру јавних и/или осталих намена издвајају се следеће зоне:

- Површине за спортске објекте и комплексе;

У блоку обухваћеном Изменама и допунама ПДР-а, према ПГР-у у оквиру предметног обухвата, у оквиру осталих намена издвајају се следеће зоне:

- С9 – зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок;
- К2 – зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности;

Намене површина према ПГР-у које су дефинисане у графичком прилогу Планирана намена површина, према поглављу 5.1. Компатибилност намена ПГР-а, представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели компатибилности намена и одговарајућим условима.

Општим правилима уређења и грађења дефинисана су правила која се примењују као основ за израду планова детаљне регулације и измену важећих и преиспитаних планова детаљне разраде (планова детаљне регулације, регулационих планова и детаљних урбанистичких планова) приликом спровођења предметног плана генералне регулације. Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне и све врсте градских блокова унутар тих намена. Изузетно, приликом израде плана детаљне регулације, могу се утврдити и другачија правила у складу са специфичностима локације, у сарадњи са надлежним институцијама.

Компатибилност намена се примењује у даљој разради ПГР-а, кроз израду Планова детаљне регулације.

На нивоу појединачних парцела у оквиру блока намена која је дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

У оквиру блока који је обухваћен овим Изменама и допунама ПДР-а нису предвиђене површине за објекте и комплексе јавних служби.

#### A.4.1.4. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПО ПГР-У

Према ПГР-у сходно поглављу Правила уређења и грађења за површине осталих намена дефинисана су следећа посебна правила грађења по зонама:

Правила грађења по зонама по ПГР-у		
Урбанистичке зоне по ПГР-у		Урбанистички параметри по ПГР-у
С9	Индекс изграђености (Ии)	3,5
	Индекс заузетости (Из)	Макс. 50 %
	Индекс заузетости подземних етажа	Макс. 1 % од укупне зелене површине на нивоу блока
	Слободне и зелене површине	Мин. 50%
	Незастрте зелене површине	Мин. 30 %
	Висина венца	постојећа
	Висина слемена	постојећа
К2	Индекс изграђености (Ии)	3,00 (код угаоних парцела може бити увећан за 15 %)
	Индекс заузетости (Из)	Макс. 70% (код угаоних парцела може бити увећан за 15 %)
	Индекс заузетости подземних етажа	Макс. 90 %
	Слободне и зелене површине	Мин. 30% (код угаоних парцела могу бити умањене за 15%)
	Незастрте зелене површине	Мин. 10 %
	Висина венца	19 m
	Висина слемена	23,5 m
СП	Индекс изграђености (Ии)	0,50 за спортско-рекреативне комплексе
	Индекс заузетости (Из)	Макс. 40% за спортско-рекреативне комплексе
	Незастрте зелене површине	Мин. 30% за спортско-рекреативне комплексе
	Висина венца	Макс. 12,00m за спортско-рекреативне комплексе

Прилог 2: Посебна правила грађења за планиране зоне по ПГР-у

Простор обухваћен Изменама и допунама ПДР-а налази се ван зоне у којој је ПГР-ом забрањена изградња виших и/или високих објеката.

У делу „Одређивање висине објеката“ поглавља 2.1 „Правила за уређење простора“, главе 2. „Општа правила уређења и грађења“ у ПГР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) наведени су ставови који гласе:

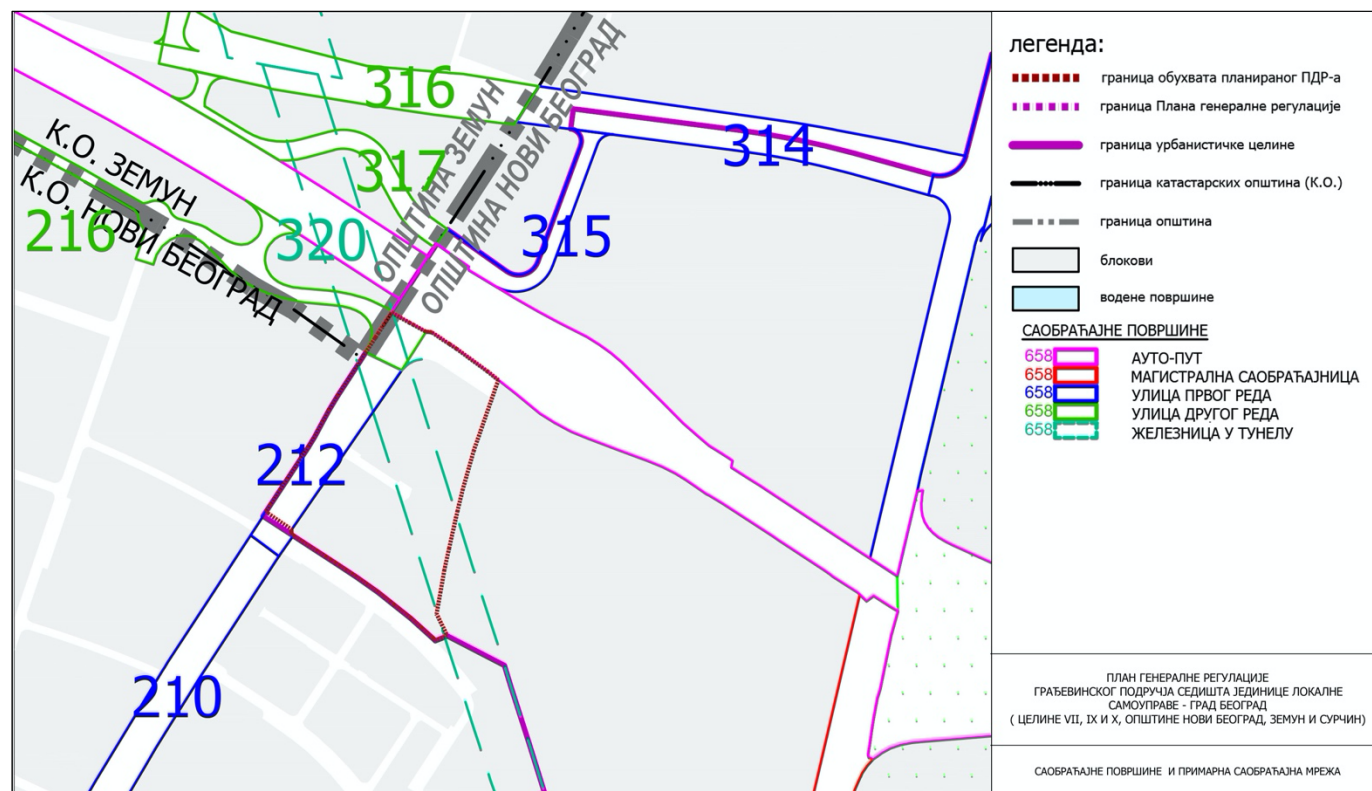
„На целој територији ПГР-а, на подручјима у зони вишепородичног становања (C5, C8, C9 и C10), зонама мешовитог градског центра (M1, M2, M3 и M4), као и у зонама са комерцијалним садржајима (K1 и K2), висина и спратност објеката, дефинисана у правилима за висину, могу се повећати, а параметри и положај објекта ускладити, кроз израду ПДР-а, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високих објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине града Београда.“

Сходно томе и на простору обухваћеном Изменама и допунама ПДР-а кроз израду Нацрта биће спроведен поступак Анализе оцене испуњености критеријума за изградњу високих објеката садржи принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу применом обавезујућих критеријума.



Прилог 3: Графички приказ критеријума

Према графичком прилогу бр. 3-5 – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа у ПГР-у, саобраћајница Партизанске авијације има функционални ранг улице првог реда, Булевар Арсенија Чарнојевића има функционални ранг ауто-пута, док остале саобраћајнице у обухвату Измена и допуна ПДР-а представљају систем саобраћајница у оквиру секундарне уличне мреже.

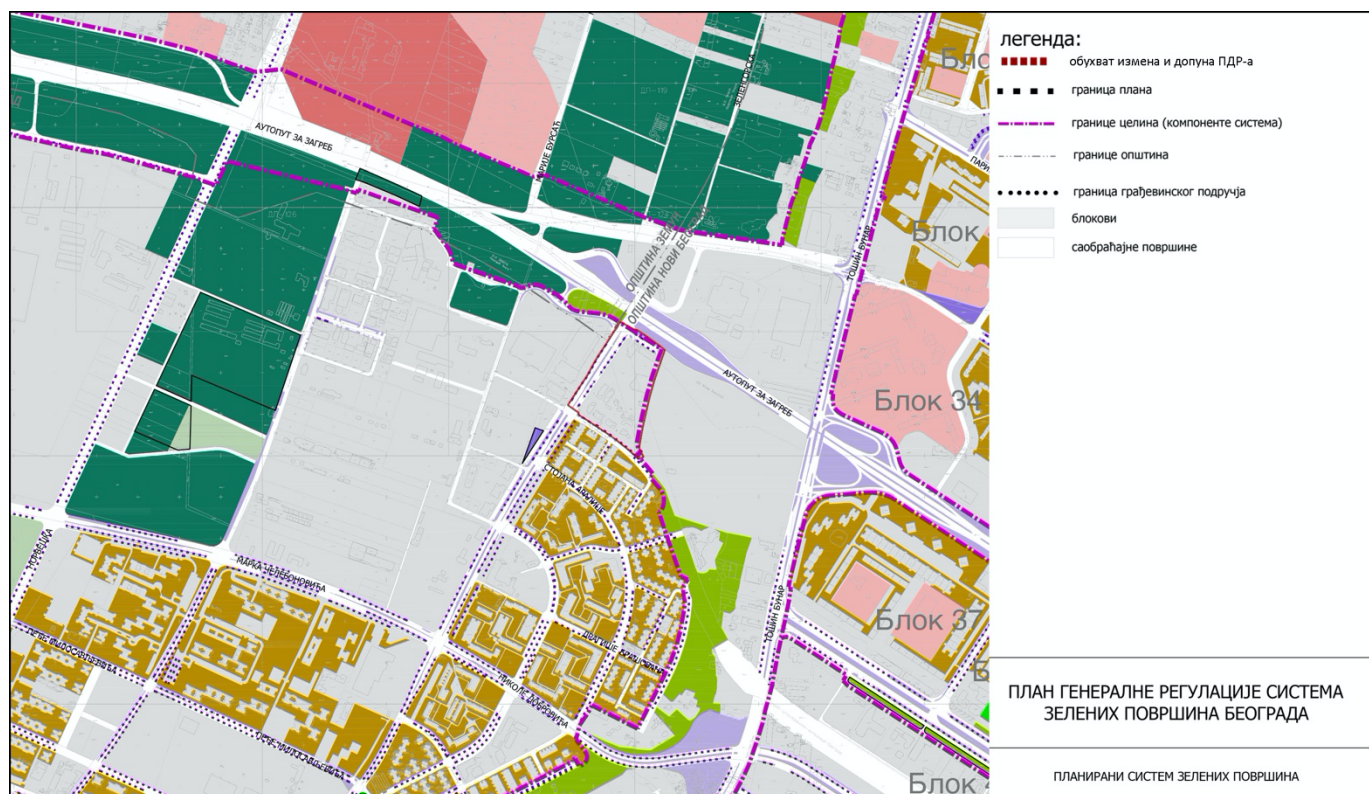


Прилог 4: Извод ПГР-а – Саобраћајне површине



Према ПГР-у система зелених површина Београда намена дефинисана за подручје обухваћено Изменама и допунама ПДР-а чине блокови без јавних зелених површина.

У обухвату Измена и допуна ПДР-а предвиђене су зелене површине у регулацији саобраћајница.



Прилог 5: Извод ПГР-а система зелених површина Београда

## Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Б.1. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА У ОБУХВАТУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

#### Б.1.1. ПОСТОЈЕЋИ ПЛАНОВИ ОБУХВАЋЕНИ ГРАНИЦОМ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А

Границом Измена и допуна ПДР-а обухваћен је:

- План детаљне регулације (у даљем тексту: Постојећи ПДР) подручја између Булеvara Арсенија Чарнојевића, комплекса студентског спортског центра и улица Благоја Марјановића Моше и Партизанске авијације, ГО Нови Београд (Сл. лист Града Београда бр. 56/16);

Након усвајања Измена и допуна ПДР-а, Постојећи ПДР (Сл. лист Града Београда бр. 56/16) ће у границама Измена и допуна ПДР-а бити стављен ван снаге.

#### Б.1.1.1. ИЗВОД ИЗ ПОСТОЈЕЋЕГ ПДР-А

У подручју обухвата Постојећег ПДР-а планиране су површине за:

- Јавне намене (јавне саобраћајне површине);
- Остале намене;

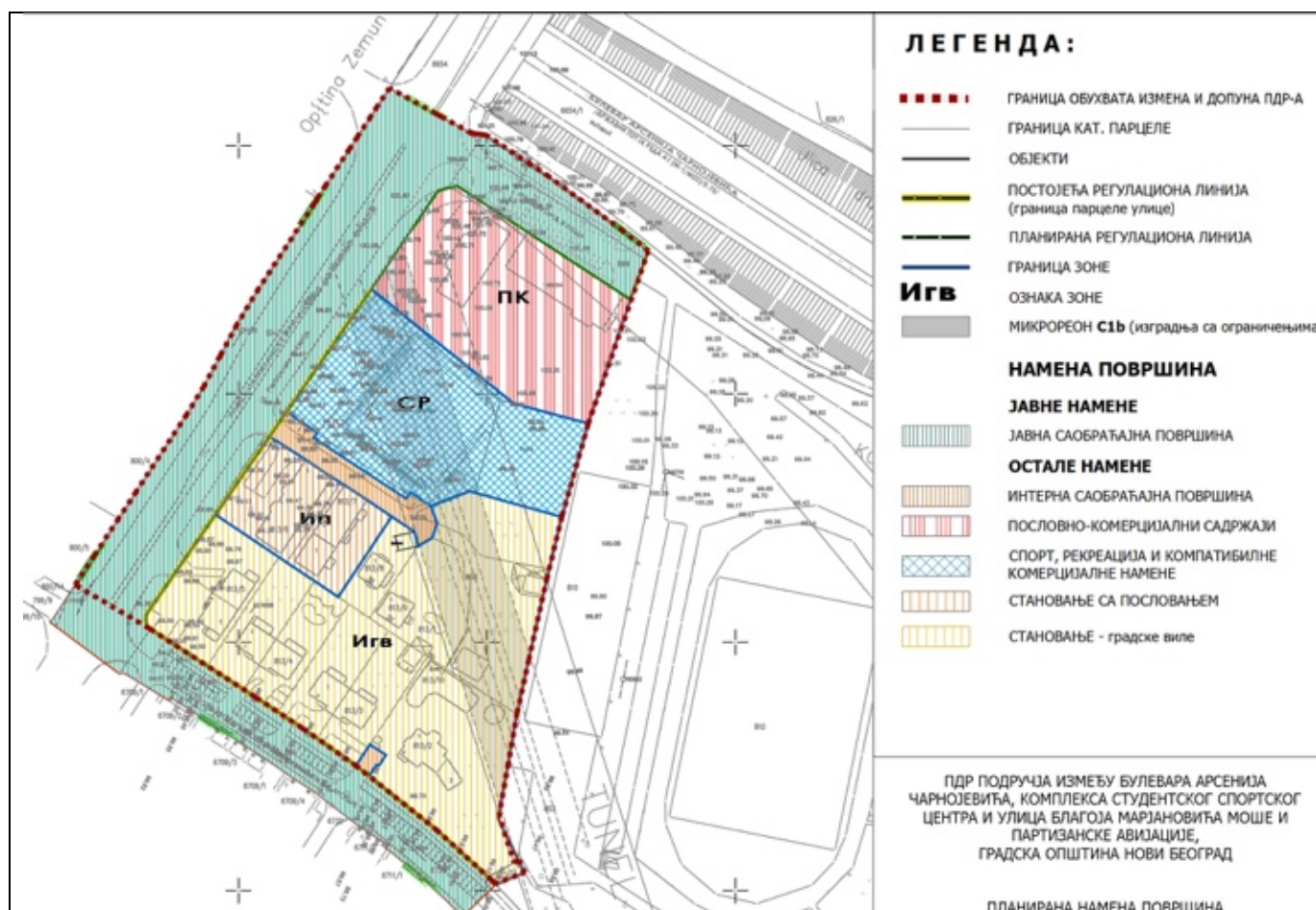
Јавне саобраћајне површине у обухвату Постојећег ПДР-а, а које су и у обухвату Измена и допуна ПДР-а, су:

- Део Ул. Партизанске авијације;
- Пристапна улица;

Према Постојећем ПДР-у, према графичком прилогу бр. 2 – Планирана намена површина, у оквиру површина планираних за остале намене, издвајају се следеће зоне:

- ПК - зона пословно – комерцијалних садржаја;

- СР - спорт, рекреација и компатибилне комерцијалне намене;
- Ип - становање са пословањем;
- Игв - становање;
- Интерна саобраћајница;



Прилог 6: Извод из постојећег ПДР-а – Планирана намена површина

#### Б.1.1.2. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПО ПОСТОЈЕЋЕМ ПДР-У

Према Постојећем ПДР-у, сходно поглављу В.1.1 Планирана намена површина, у оквиру површина планираних за остале намене, дефинисана су следећа посебна правила грађења за планиране зоне:

Правила грађења по зонама по Постојећем ПДР-у			
Урбанистичке зоне по Постојећем ПДР-у		Урбанистички параметри по Постојећем ПДР-у	
ПК	Индекс изграђености (Ии)		Макс. 4,5
	Индекс заузетости (Из)		Макс. 70 %
	Индекс заузетости подземних етажа		Макс. 85 %
	Зелене површине		Мин. 25 %
	Спратност		По+Су+Пр+6+Пс
	Висина венца		28 m
	Оквирна БРГП		24.570,00 m <sup>2</sup>
СР	Индекс изграђености (Ии)		Макс. 0,8
	Индекс заузетости (Из)		Макс. 40 %
	Индекс заузетости подземних етажа		Није дозвољена изградња подземних етажа
	Зелене површине		Мин. 15 %
	Спратност		Су+Пр+3
	Висина венца		14,5 m *изузетно 18,75 m
	Оквирна БРГП		4.600,00 m <sup>2</sup>
ИП	Индекс изграђености (Ии)		Макс. 1,6
	Индекс заузетости (Из)		Макс. 50 %
	Индекс заузетости подземних етажа		Није дозвољено градити сутеренске и подземне етаже ван габарита објекта
	Зелене површине		Мин. 20 %



	Спратност	По(Су)+П+2+Пк
	Висина венца	13 m
	Оквирна БРГП	3.660,00 m <sup>2</sup>
ИГВ	Индекс изграђености (Ии)	Макс. 0,9
	Индекс заузетости (Из)	Макс. 40 %
	Индекс заузетости подземних етажа	Није дозвољено градити сутеренске и подземне етаже ван габарита објекта
	Зелене површина	Мин. 30 %
	Спратност	По(Су)+П+1+Пк
	Оквирна БРГП	11.940,00 m <sup>2</sup>

**Прилог 7:** Посебна правила грађења за планиране зоне по Постојећем ПДР-у

## Б.2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Б.2.1. КОНТЕКСТ И КАРАКТЕРИСТИКЕ БЛОКА ОБУХВАЋЕНОГ ИЗМЕНОМ И ДОПУНОМ ПДР-А

Блок у оквиру граница Измена и допуна ПДР-а заузима изразито повољан гео-морфолошки положај и изузетно је добро повезан са осталим деловима града.

Североисточну границу обухвата Измена и допуна ПДР-а чини ауто-пут/Булевар Арсенија Чарнојевића, северозападну границу чини саобраћајница првог реда – Улица Партизанске авијације, југозападну границу чини Улица Благоја Марјановића Моше која припада секундарној уличној мрежи, док је источна граница одређена суседним парцелама и њиховим деловима.

Простор обухваћен појмом Бежанија, налази се на левој обали Саве, југозападно у односу на ауто-пут Е-75, и представља најстарије насеље на територији Новог Београда.

Веза са централним делом Новог Београда остварена је Булеваром Арсенија Чарнојевића – аутопутем, као и Булеваром Зорана Ђинђића преко Тошиног бунара, на које се преко широких појасева намењених за централне садржаје и активности, тангенцијално ослањају велике стамбене блоковске целине.



**Прилог 8:** Шири приказ локације у обухвату ПДР-а

Знатан део територије у околини обухвата Измена и допуна ПДР-а заузимају индустријски и комунални објекти.

У југо-западном делу блока у оквиру граница Измена и допуна ПДР-а, између улица Благоја Марјановића Моше, Партизанске Авијације, приступне саобраћајнице и зоне са спортско-рекреативним садржајима, ка Тошином бунару, налазе се изграђени једнопородични и вишепородични стамбени објекти, доброг бонитета, спратности од Пр до Пр+2.

Приступ наведеним објектима се остварује из више праваца, преко улице Благоја Марјановића Моше, улице Партизанске авијације и некатегорисане приступне саобраћајнице унутар блока.

У средишњем делу блока налазе се нелегално саграђени рекреативни садржаји, организовани у оквиру комбинованог отворено-затвореног комплекса тениских терена са контактним затвореним делом, привременом двораном, такође намењеном спорстким активностима у затвореном простору.

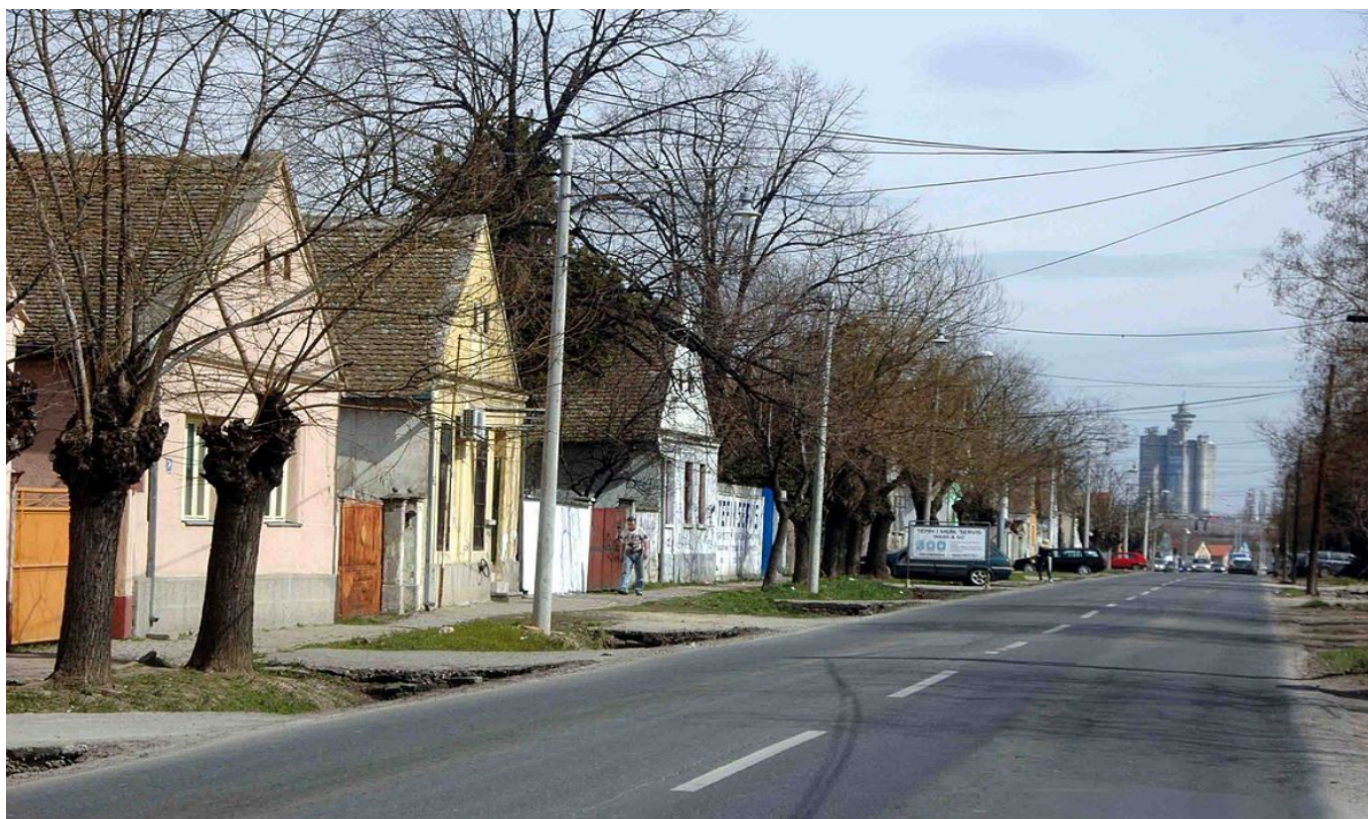
Садржајима у средишњем делу блока се приступа из правца улице Партизанске авијације и интерне саобраћајнице у блоку.

У северо-источном делу блока између саобраћајнице паралелне са Булеваром Арсенија Чарнојевића, улице Партизанске Авијације и зоне са спортско-рекреативним садржајима, ка Тошином бунару, налази се нелегални објекат комерцијалне намене средњег бонитета, као и објекат чија је изградња законом обустављена.

Приступ овим садржајима остварује се преко улице Партизанске авијације и преко јавне саобраћајнице паралелне са Булеваром Арсенија Чарнојевића.

Иначе предметни простор има најважније директне елементе за повезивање са историјом простора кроз везу са Селом Бежанија, што су теме са врло богатим садржајем.

За њихову примену и одржање треба, у складу са планским развојем, припремити посебне пројекте, студије и материјале.



**Прилог 9:** Традиционални сремски низ кућа у Бежанији, у другом плану кула „Генекс“

У спољном, урбанистичком и архитектонском, структурирању простора треба имати у виду да је један од првих београдских стамбених солитера категорије спратности П+18+Пс изграђен у блиском суседству изнад Војвођанске улице још 1969. год (пре блокова 45 и 70).

С друге стране, западни низ сремских кућа дуж Војвођанске улице је још увек одлично очуван као целовит визуелни пример архитектуре XIX века и урбанизма Срема.

На сличан начин Кула „Генекс“ има неизбежног удела у доживљају визуре и композиције са новим високим објектима који се развијају у блоку 65 кретањем дуж Војвођанске улице, што све укупно претставља и задатак за даље планирање, пројектовање и дизајн укупног амбијента.





**Прилог 10:** Орто-фото приказ локације у обухвату ПДР-а

У непосредном суседству целине која је предмет Измена и допуна ПДР-а налазе се пословни парк „AIRPORT CITY“, пословни комплекс „WORLD CENTER“, стамбено-пословни комплекси „WELLPORT“, „GALENS“, „WEST 65“, „ZEPTER“, „BELIM“, „EXING“, „NEIMAR“ и други чиме се недвосмислено остварује плански креирана развојна стратегија прерастања овог дела Новог Београда у средиште бизниса, са фокусом на технологији и дизајну, у комбинацији са становањем високог стандарда.

У односу на блоковски потенцијал који носи простор у обухвату Измена и допуна ПДР-а, недвосмислено се закључује да исти у претходном периоду није на адекватан начин коришћен, развијан и афирмисан, а посебно не у средишњој и северо-источној зони намењеној комерцијалним садржајима, иако неизграђени и делимично изграђени блокови, како овај који је предмет Измена и допуна ПДР-а, тако и блокови у његовом непосредном окружењу, уједно чине и развојни потенцијал који има далеко шири значај од локалног.

Квалитативност ове просторне целине, како у развојном тако и у стратегијском смислу, посебно јасно се огледа у њеним позиционим квалитетима имајући у виду да је просторна целовитост употпуњена и готово заокружена непосредном близином важних градских праваца, почев од контактне везе са зоном ауто-пута/булевар Арсенија Чарнојевића, магистралном саобраћајницом Тошин бунар и улицом Партизанске авијације, као саобраћајницом првог реда, преко изузетне формалне и функционалне повезаности са будућом локацијом аутобуске и железничке станице у блоку 42 и комплексом аеродрома Никола Тесла.

Близна петље и укључења/искључења на аутопут чине додатну погодност за развој комерцијалних делатности у овој зони.

У контактної зони Измене и допуне ПДР-а тренутно је позиционирана зона намењена спортско-рекреативним садржајима (ка Тошином бунару), и као таква, са стадионом и зеленилом у површинским и линијским формама чини еколошку и визуелну баријеру ка Тошином Бунару и саобраћаја на ауто-путу.

У контактном подручју Измена и допуна ПДР-а, североисточно у односу на обухват, на снази је Детаљни урбанистички план аутопута кроз Београд (Сл. лист града Београда бр. 17/67), док је северозападно, у односу на обухват Измена и допуна ПДР-а, на снази ПДР блока 51 у Новом Београду – Прва фаза (Сл. Гласник РС бр. 31/03) и Измена и допуна ПДР-а блока 51 у Новом Београду – Прва фаза (Сл. Гласник РС бр. 51/18).

#### **Б.2.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**

Простор у границама Измена и допуна ПДР-а је делимично изграђен.



У оквиру Измена и допуна ПДР-а нису заступљени објекти јавних служби и јавних установа (домови здравља, школе, вртићи).

У границама Измена и допуна ПДР-а од површина јавних намена заступљене су саобраћајне површине.

У границама Измена и допуна ПДР-а од површина осталих намена заступљено је становање са компатибилним наменама, површине намењене за комерцијалне садржаје, као и објекти намењени за спорт и рекреацију.

### Б.2.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Простор у оквиру Измена и допуна ПДР-а окружује мрежа саобраћајница различитог ранга и то:

- Са северозападне стране саобраћајница првог реда – Улица Партизанске авијације (делом у обухвату Измена и допуна ПДР-а);
- Са североисточне стране јавном саобраћајницом са паркинг просторима у оквиру регулације, у функцији комерцијалних садржаја, а која је паралелна са ауто-путем/Булеваром Арсенија Чарнојевића (у обухвату Измена и допуна ПДР-а);
- Са југозападне стране Улица Благоја Марјановића Моше, која је део секундарне саобраћајне мреже и налази се ван обухвата Измена и допуна ПДР-а;

У оквиру блока који је предмет Измена и допуна ПДР-а налази се некатегорисана Интерна саобраћајница којом се остварује приступ парцелама у средишњем делу блока које немају излаз на неку од јавних саобраћајних површина које окружују блок.

#### Б.2.3.1. ГЕОМЕТРИЈСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УЛИЧНЕ МРЕЖЕ

Улица Партизанске авијације, која се налази делом у обухвату Измена и допуна ПДР-а, јесте двосмерна саобраћајница са по две траке по смеру, тротоарима и зеленим појасом са леве и десне стране коловоза, зеленим разделним острвом између смерова и бициклистичком траком са једне стране коловоза.

Дуж улице Партизанске авијације су већим делом изграђени стамбени и стамбено-пословни објекти.

Улица Партизанске авијације у свом попречном профилу ширине од 31,00 m до 38,00 m, садржи коловоз ширине 7,00 m са две траке у једном смеру, зауставну траку ширине 2,50 m, разделно зелено острво ширине од 2,00 m до 4,50 m, потом коловоз ширине 7,00 m са две траке у другом смеру, зауставну траку ширине 3,50 m, обостране тротоаре ширине од 6,50 m до 8,00 m, зелени појас са једне и друге стране коловоза ширине 2,50 m и бициклистичку траку ширине 2,50 m са једне стране коловоза.

Булевар Арсенија Чарнојевића (аутопут) који се налази у контактном делу са простором обухваћеним Изменама и допунама ПДР-а, а ван граница обухвата, јесте двосмерна саобраћајница са по три траке по смеру, од којих су по две намењене кретању возила, док је трећа десна трака зауставна, те са разделним зеленим острвом између смерова и заштитним зеленим појасом са обе стране.

Са леве и са десне стране Булевара Арсенија Чарнојевића (аутопут) делимично су изграђени пословни објекти.

Булевар Арсенија Чарнојевића у свом попречном профилу садржи коловозе ширине од по 10,50 m са по три траке у сваком смеру и зелено разделно острво између два смера ширине од око 4,00 m и заштитни зелени појас са обе стране.

Улица Благоја Марјановића Моше, која се налази у контактном делу са простором обухваћеним Изменама и допунама ПДР-а, јесте двосмерна саобраћајница са по једном траком у сваком смеру, тротоарима са леве и десне стране коловоза и управним паркинг местима са дрворедом са једне стране саобраћајнице.

Дуж улице Благоја Марјановића Моше са обе њене стране су изграђени стамбени и стамбено-пословни објекти.

Улица Благоја Марјановића Моше у свом попречном профилу од око 18,50 m садржи коловоз ширине 6,00 m са две траке, обостране тротоаре ширине од по 2,00 m са зеленим појасом ширине 1,00 m и простор за обострано паркирање под углом од 90° у односу на саобраћајницу ширине 5,00 m.

Саобраћајница која је паралелна са ауто-путем/Булеваром Арсенија Чарнојевића, нелегално ограђена, у свом попречном профилу ширине од 20,00 m до 23,50 m садржи коловоз ширине 6,00 m са по две траке, обострано управно паркирање у ширини од по 5,00 m, тротоар са зеленим појасем ширине 3,00 m и заштитни зелени појас ширине од 2,50 m до 4,50 m.

Интерна саобраћајница у оквиру блока је ширине 6,00 m и садржи коловоз са две траке и управно паркирање са једне стране (ка комплексу тениских терена).

#### Б.2.3.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

Постојећи број и фреквенција линија јавног превоза које имају стајалишта у непосредном окружењу подручја Измена и допуна ПДР-а пружа услове за добру повезаност јавним превозом са другим деловима града.

Аутобуска стајалишта на траси улице Партизанске авијације користи 5 (пет) линија јавног градског превоза.

Од средишњег дела предметног подручја удаљеност ових стајалишта је око 300 m.

#### Б.2.3.3. ПОЛОЖАЈ И КАПАЦИТЕТ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Унутар изграђеног дела блока паркирање је организовано у оквиру парцела.

У оквиру саобраћајнице која је паралелна са ауто-путем/Булеваром Арсенија Чарнојевића паркирање је обострано под углом од 90° у односу на саобраћајницу.

Приступна саобраћајница у оквиру блока има једностано паркирање под углом од 90°.

У Улици Благоја Марјановића Моше, паркирање се врши под углом од 90° у односу на саобраћајницу.

Тротоари саобраћајница у обухвату Измена и допуна ПДР-а користе се за пешачко кретање.

#### Б.2.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

##### Б.2.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Водоводна мрежа на овом подручју припада првој висинској зони београдског водоводног система.

Снабдевање подручја обухваћеним Измена и допуна ПДР-а врши се са постројења "Бежанија".

Примарни цевовод Ø 200 mm са ког се врши снабдевање подручја обухваћено Изменама и допунама ПДР-а налази се у делу улице Партизанске авијације (део улице уз породичне и вишепородичне објекте), у којој се налази и цевовод Ø 100 mm, док се у оквиру саобраћајнице на северо-источној страни блока налази цевовод Ø 100 mm који је повезан са цевоводом Ø 100 mm у регулацији Булевара Арсенија Чарнојевића (аутопут).

Кроз простор у границама Измена и допуна ПДР-а пролази хидротехнички тунел пречника Ø 1800 mm, на дубини од 16,00-21,00 m од коте терена.

Постојећим ПДР-ом је предвиђена, а до сада није реализована, следећа водоводна мрежа:

- Водоводна мрежа Ø 200 mm у делу улице Партизанске авијације (део улице ближи аутопуту);
- Водоводна мрежа Ø 150 mm у саобраћајници на северо-источној страни;

Такође је предвиђено укидање Ø 100 mm у оквиру саобраћајнице на северо-источној страни.

##### Б.2.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Простор у обухвату Измена и допуна ПДР-а према Генералном пројекту београдске канализације припада Централном канализационом систему где се воде каналишу по сепарационом систему одвођења кишних и употребљених вода.

У делу улице Партизанске авијације и улице Благоја Марјановића Моше ван обухвата Измена и допуна ПДР-а постоји атмосферска канализација Ø 300 mm за одвођење атмосферске воде.

Постојећа фекална канализација за употребљене воде Ø 250 mm налази се у улици Благоја Марјановића Моше ван обухвата Измена и допуна ПДР-а.

Канализациона црпна станица „Ушће“ је реципијент за атмосферске и употребљене воде са подручја Измена и допуна ПДР-а.

Постојећим ПДР-ом је предвиђена, а до сада није реализована, изградња колектора за употребљене воде Ø 250 mm у улици Партизанске авијације и колектора за атмосферске воде Ø 300 mm у саобраћајници на северо-источној страни блока.

##### Б.2.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У границама Измена и допуна ПДР-а налазе се дистрибутивна електроенергетска мрежа:

- Подземни водови 1 kV;

- Подземни водови 10 kV;

У улици Партизанске авијације налази се кабловски вод 10 kV.

У обухвату Измена и допуна ПДР-а нема изграђених трафостаница.

Постојећим ПДР-ом је предвиђена, а до сада није реализована, изградња две трафостанице ТС 10/0,4 kV капацитета 2x1000 kVA и 1000 kVA као и мрежа 1 kV од трафостаница до потрошача.

#### Б.2.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Предметно подручје Измена и допуна ПДР-а припада кабловском подручју АТЦ Бежанија.

Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију или слободно у земљу.

Дистрибутивни телекомуникациони каблови који су постављени кроз телекомуникациону канализацију или су положени у земљу су незадовољавајућег капацитета.

Постојећим ПДР-ом је предвиђена, а до сада није реализована, изградња нове ТК канализације у свим саобраћајницама које окружују предметни блок уз измештање постојеће ТК инсталације у улици Партизанске авијације.

#### Б.2.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Простор у границама Измена и допуна ПДР-а припада топлификационом систему топлане Нови Београд.

Постојећи објекти у границама измена и допуна ПДР-а нију прикључени на систем даљинског грејања.

Постојећим ПДР-ом је предвиђена, а до сада није реализована, изградња топловода Ø 273,0/400 дуж улице Партизанске авијације, као и секундарног развода – топловода Ø 168,3/250 у улици Благоја Марјановића Моше.

#### Б.2.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА

У улици Партизанске авијације изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа за радни притисак 4 bara, пречника 63 mm.

Објекти у обухвату Измена и допуна ПДР-а су прикључени на гасоводну мрежу.

Постојећим ПДР-ом је предвиђена, а до сада није реализована, изградња гасовода пречника 125 mm у саобраћајници на северо-источној страни.

#### Б.2.5. ЗЕЛЕНИЛО

Подручје у границама Измена и допуна ПДР-а уређено је плански сађеним растињем у изграђеном делу блока, док је у неизграђеном делу блока слободна површина неуређена и без присуства квалитетне вегетације.

#### Б.2.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Узимајући у обзир подручје у границама Измена и допуна ПДР-а у односу на постојеће саобраћајне коридоре, односно атрактивност простора Измена и допуна ПДР-а успоставља се оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

С тим у вези Секретаријат за заштиту животне средине донео је Мишљење о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна ПДР-а V-04 бр. 501.3-109/19 од 27. августа 2019. године.

Сходно претходно наведеом Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна ПДР-а IX-03 бр. 350.14-58/19 од 06. новембра 2019. године које је објављено у Сл. листу града Београда бр. 106/19.

У поступку стратешке процене утицаја Измена и допуна ПДР-а на животну средину извршиће се провера прихватљивости изградње планираних садржаја и њихових могућих утицаја на постојеће садржаје у окружењу, а нарочито на спортске површине, стамбене објекте и тунелску железничку деоницу.

#### Б.2.6.1. КВАЛИТЕТ ВАЗДУХА

Предметна локација оптерећена је основним загађујућим материјама, као и специфичним загађујућим материјама пореклом од издувних гасова моторних возила, али у мањој мери него централни делови града.

Контролу и мерење специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила (угљен-моноксид, азотдиоксид, сумпордиоксид, олово и лако-испарљива органска једињења) врши Институт за јавно здравље Србије Др Милан Јовановић Батут.

#### Б.2.6.2. БУКА

Мерење нивоа буке на територији града Београда мери Градски завод за јавно здравље.

Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл. Гласник РС, бр. 75/10) утврђене су граничне вредности за највише дозвољене нивое буке.

Нивои буке у животној средини у Београду, регистровани током дужег периода праћења су високи.

Посматрано у дужем временском периоду, средње годишње вредности буке прекорачују ГВ и за ноћ и за дан и за зоне у којима је прописан навиши дозвољени ниво буке 65 dB (A) за дан и 55 dB (A).

Доминантни извор комуналне буке чини саобраћај.

#### Б.2.7. РАЗВОЈНИ ПОТЕНЦИЈАЛ БЛОКА ОБУХВАЋЕН ИЗМЕНОМ И ДОПУНОМ ПДР-А

Блок у оквиру граница Измена и допуна ПДР-а заузима изразито повољан гео-морфолошки положај и изузетно је добро повезан са осталим деловима града.

У непосредном суседству целине која је предмет Измена и допуна ПДР-а налазе се пословни парк „AIRPORT CITY“, пословни комплекс „WORLD CENTER“, стамбено-пословни комплекси „WELLPORT“, „GALENS“, „WEST 65“ „ZEPTER“, „BELIM“, „EXING“, „NEIMAR“ и други чиме се недвосмислено остварује плански креирана развојна стратегија прерастања овог дела Новог Београда у средиште бизниса, са фокусом на технологији и дизајну, у комбинацији са становањем високог стандарда.

У односу на квалитет и блоковски потенцијал који носи простор у обухвату Измена и допуна ПДР-а, неспорно се закључује да исти у претходном периоду није на адекватан начин коришћен, развијан и афирмисан, а посебно не у средишњој и северо-источној зони намењеној комерцијалним садржајима, иако неизграђени и делимично изграђени блокови, како овај који је предмет Измена и допуна ПДР-а, тако и блокови у његовом непосредном окружењу, уједно чине и развојни потенцијал који има делоко шири значај од локалног.

Квалитативност ове просторне целине, како у развојном тако и у стратегијском смислу, посебно јасно се огледа у њеним позиционим квалитетима имајући у виду да је просторна целовитост употпуњена и готово заокружена непосредном близином петље и укључења/искључења на аутопут, те важних градских праваца, почев од контактне везе са зоном ауто-пута/булевар Арсенија Чарнојевића, магистралном саобраћајницом Тошин бунар и улицом Партизанске авијације, као саобраћајницом првог реда, преко изузетне повезаности са будућом локацијом аутобуске и железничке станице у блоку 42 и комплексом аеродрома Никола Тесла.

Неспорна је чињеница да целина која је предмет Измена и допуна ПДР-а свој стратегијски значај црпи из планских развојних потенцијала, уоквирених кроз потенцијалне комплексе нових комерцијалних садржаја, центара и објеката стамбено-пословне намене више и/или високе спратности предефинисаних и омогућених у оквиру урбанистичке целине IX – Центар Новог Београда, Првобитни Нови Београд, чиме се остварује идеја о вишеетапном системском развојном циклусу овог дела Новог Београда.

Намера о спровођењу градске стратегије развоја леве обале Саве, па сходно томе и целине која је предмет Измена и допуна ПДР-а, посматрано на микро-локацијском плану, уз јачање функционално компатибилних, а при томе разноврсних центара међународног карактера и реномеа са имицом груписаних просторних целина, протканим вишим и/или високим објектима савремених архитектонских форми, садржаја и изгледа, Град Београд додатно истиче на мапи региона, Европе и света, као град будућности у којем се на врло сврсисходан експлоатациони начин прожимају разноврсне урбане функције, почев од трговине, туризма, спорта и рекреације преко културе, становања, пословања и комерцијалних амбијената, чиме се функционално заокружене урбане матрице у свом садржајном смислу директно инволвирају у свакодневни живот.

Обухват целине која је предмет Измена и допуна ПДР-а, позиционо се налази у непосредној близини важних градских праваца, у контактної зони ауто-пута, магистралне саобраћајнице Тошин бунар и улице Партизанске авијације, која је саобраћајница првог реда, те у близини и са директно омогућеним саобраћајним везама како са будућом локацијом аутобуске и железничке станице у блоку 42, тако и са комплексом аеродрома Никола Тесла, а планским развојем предметног подручја афирмише се недовољно искоришћен део Новог Београда.

Развој целине која је предмет Измена и допуна ПДР-а пружиће основ за активирање пословних потенцијала и формирање посебних пословних и стамбених зона, као и просторни и урбанистичко-технички оквир за афирмисање пословних и осталих компатибилних функција и пратећих активности и атрактивности који су у потпуном складу са економском стратегијом развоја Београда.

Тиме се последично обезбеђује и утврђивање тежње ка равномерној просторној дистрибуцији становништва, саобраћајној доступности, постојећој инфраструктурној опремљености, климатским и микроклиматским условима.

Изузетна просторна, планска, урбанистичка и коначно техничко-технолошка повољност целине која је предмет Измена и допуна ПДР-а, за развој функционално компатибилних, а при томе разноврсних центара међународног карактера и реномеа са имиџом груписаних просторних целина, протканим вишим и/или високим објектима савремених архитектонских форми, садржаја и изгледа, поред чињенице о већ започетим реализацијама сличног функционалног и волуметријског карактера уз Улицу Тошин бунар, јесте и непосредна близина ауто-пута, као и близина петље и укључења/искључења на аутопут, од кога просторну целину која је предмет Измена и допуна ПДР-а дели само заштитни зелени појас.

Привлачност светских метропола потиче од њиховог историјског наслеђа али и реализованих пројеката модерне архитектуре која доприноси атрактивности градског живота али и градских визура.

Изградња вишеспратница представља одговор на специфичну проблематику у новој изградњи данашњих градова, а то је ограничен фонд грађевинског земљишта у центрима градова и недостатак великих парцела у атрактивном делу центра града, а атрактивне и контролисане шире околине изван њега.

С претходним у вези Београд има потенцијал, превасходно због атрактивности градских обала у контакту са центром, али и због релативно високог нивоа опремљености земљишта у поређењу са приградским зонама.

Дакле може се неспорно констатовати да се у развојним просторним и урбанистичким планским документима Београда може пратити претходно изведена стратегијска линија која подразумева развојни континуитет.

Афирмација простора и амбијенталних целина на претходно описан начин, уз истицање и унапређење визура и силуета града, унапређују идентитет Београда и представљају окосницу квалитетне трансформације градског окружења и урбаног градског ткива.

## В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### В.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

#### В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

У границама Измена и допуна ПДР-а, у површинама јавних намена, налазе се саобраћајни коридори који су означени као:

- **ЈС** - Мрежа саобраћајница (намењене колском и пешачком саобраћају);

Урбанистичке целине јавних намена ЈС		
Урбанистичка целина	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у обухвату
ЈС	10.350,07 m <sup>2</sup>	27,33 %

Прилог 11: Урбанистичка целина јавних намена

#### В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Урбанистичке целине осталих намена у границама Измена и допуна ПДР-а одређене су на основу кумулативно сагледаних критеријума утврђених анализом постојећег стања, доминантних намена и зона дефинисаних ПГР-ом, као и сходно карактеристикама, капацитетима и потенцијалима површина јавних намена.

Површине осталих намена у оквиру Измена и допуна ПДР-а су опредељене кроз 2 (две) урбанистичке целине, које су произашле из процеса блоковског и функционалног обједињавања зона дефинисаних ПГР-ом:

- **СТ1** – зона вишепородичног становања;
- **КС1** – зона комерцијалних садржаја.

Урбанистичке целине осталих намена СТ1 и КС1		
Урбанистичка целина	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у обухвату
СТ1	14.595,05 m <sup>2</sup>	38,54 %
КС1	12.923,53 m <sup>2</sup>	34,13 %

Прилог 12: Урбанистичке целине осталих намена

У оквиру блока ће се кроз даљу разраду Измена и допуна ПДР-а, у фази израде саобраћајне анализе и по прибављању одговарајућих услова јавних предузећа, током израде Нацрта измена и допуна ПДР-а, анализирати експлоатациона потреба за дефинисањем саобраћајница, приступним, интерним и/или јавним, у функцији опслуживања урбанистичких целина.

## В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Подручје Измена и допуна ПДР-а захвата заравњени део терена и припада Земунском лесном платоу.

Подручје у границама Измена и допуна ПДР-а је делом урбанизовано, што подразумева да је у протеклом периоду извршена делимична изградња објеката и уређење терена.

#### В.2.1.1. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Анализирани простор обухвата део простране лесне заравни познате под називом "Земунски лесни плато".

На Земунском лесном платоу су карактеристичне појаве благих "брежуљака" тј. уздигнућа и депресија односно "лесних вртача", димензија декаметарског реда величине.

Благи "брежуљци" и депресије показују пружање северозапад - југоисток.

Оваква оријентација облика поред савремених егзодинамичких процеса може се повезати и са генезом.

Већи део истражног простора је покривен објектима око којих је терен заравњен, тако да нису могле да се уоче природне геоморфолошке одлике терена.

У оквиру анализираног простора апсолутне коте терена се крећу од 98,50 m<sub>nnv</sub> до 100,50 m<sub>nnv</sub>.

Све воде од падавина брзо се процеђују у подземље.

#### В.2.1.2. ГЕОЛОШКА ГРАЂА ТЕРЕНА

У геолошкој грађи терена анализираног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литолошким комплексима, који обухватају групу од генетски сродних лототипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова.

Према стручним радовима (литература), који су проистекли из анализе обимног фонда постојеће геолошко-геотехничке документације, дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена анализираног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим комплексима.

Геолошка средина изграђена је од литолошких комплекса еолских наслага – лесних (Q2I) и лесоида (Q2I'), алувијално-барских (Q1ab), алувијално-језерских (Q1aj) и језерско-барских седимената (Q1jb).

#### В.2.1.3. ХИДРОГЕОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Хидрогеолошке одлике терена зависе од морфологије, геолошког склопа и литолошког састава односно заступљеног структурног типа порозности.

На предметном терену издвајају се лесне насlage у надизданској и изданској зони.

Према инжењерско-геолошкој реонизацији истражни простор припада реону IC1.

Реоном IC1 обухваћен је део Земунске лесне заравни изнад коте 85,00 m<sub>nnv</sub>, са нивоом подземне воде већим од 10,00 m, при чему се ови терени могу окарактерисати као стабилни терени.



#### **В.2.1.4. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПДР-А**

Током спровођења Измена и допуна ПДР-а, приликом израде техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама Измена и допуна ПДР-а, обавезно је спровести прописана инжењерско-геолошка односно геотехничка истраживања која морају садржати уграђивање пијезометара за осматрање и праћење нивоа подземне воде пре изградње, у току изградње и у току експлоатације објекта, а која ће тачно дефинисати и количину подземних вода, начин дренажа, начин заштите темељног ископа и заштиту падине и постојећих објеката, све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 101/15 и 95/18).

За следеће фазе пројектовања неопходна су Законом прописана инжењерско-геолошка и геотехничка истраживања за сваку грађевинску активност на предметном делу терена.

#### **В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Са аспекта заштите културних добара, у складу са Законом о културним добрима (Сл. гласник РС бр. 71/94, 52/11 и 99/11) простор обухваћен Изменом и допуном ПДР-а није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачне објекте који уживају заштиту.

Простор обухваћен Изменом и допуном ПДР-а не припада ни једном археолошком локалитету, нити заштићеној зони.

#### **В.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Узимајући у обзир положај разматраног простора у односу на постојеће саобраћајне коридоре, односно атрактивност простора за изградњу комерцијалних и других садржаја, предметним планом успоставиће се оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

У поступку стратешке процене утицаја Измена и допуна ПДР-а на животну средину, извршила би се провера прихватљивости изградње планираних садржаја и њихових могућих значајних утицаја на постојеће садржаје/објекте у окружењу.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна ПДР-а IX-03 бр. 350.14-58/19 од 06. новембра 2019. године које је објављено у Сл. листу града Београда бр. 106/19.

У циљу заштите ваздуха планирати коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање / хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (угардња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл.

У циљу заштите вода и земљишта планирати сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гаража и санитарних отпадних вода).

Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина; за уређење зелених површина користити саднице високих лишћара „репрезентативне“, „школоване“ и прсног пречника најмање 15,00 см, као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме, сезонско цвеће и травнате површине.

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима.

Анализом испуњености критеријума за изградњу високих објеката обухвата се и критеријум заштите животне средине.

#### **В.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Планирати адекватно озелењавање различитих површина различитих планираних намена при чему:

- Анализирати постојеће примерке дендрофлоре како би се стари витални примерци ослободили дотрајалих примерака чиме би се примерци доброг физиолошког стања и квалитета могли инкорпорирати у планирано решење;
- Старе примерке дрвећа ослободити од осталих врста које су изгубиле своју функцију и виталност;
- Очувати функционалне примерке биљака, а за нову садњу користити врсте одговарајућих габарита;

- Пројектом хортикултурног уређења унапредити еколошку функционалност простора;
- Формирати зелене заштитне појасеве између комплекса са различитом наменом простора, линијско зеленило поред саобраћајница, партерно зеленило око објеката;
- Зелени заштитни појасеви треба да буду састављени од мешовите вегетације (лишћари и четинари) како би били у функцији читаве године;

Ново озелењавање планирати по највишим стандардима.

Препоручује се претежна употреба аутохтоних врста, док је могуће користити и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине.

#### **В.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

Простор у границама Измена и допуна ПДР-а се налази средњој зони сеизмичке угрожености.

Блок у границама Измена и допуна ПДР-а лежи на умерено турском подручју на коме није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Могу се предвидети потреси максималног интензитета 7° МСК и малом вероватноћом 8° МСК скале.

#### **В.2.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА**

Приликом спровођења Измена и допуна ПДР-а у погледу мера заштите од пожара и експлозија потребно је обезбедити:

- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- Могућности евакуације и спасавања људи;

У границама Измена и допуна ПДР-а објекти морају бити пројектовани сходно неопходним мерама заштите од пожара и то:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/15 и 87/18);
- За објекте који припадају категорији високих објеката предвидети приступне саобраћајнице и платое, као и растојања између објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (Сл. гласник РС бр. 80/15);
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ бр. 8/95);
- У оквиру објеката обавезна је изградња хидрантске мреже, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС бр. 3/18);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл. лист СФРЈ бр. 53/88, 54/88 и 28/95);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. Лист СРЈ бр. 11/96);
- Објекти морају бити реализовани по Правилнику о безбедности лифтова (Сл. гласник РС бр. 15/17 и 21/20);
- Системе вентилације и климатизације у објектима обавезно реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за вентилацију и климатизацију (Сл. лист СФРЈ бр. 38/89 и Сл. гласник РС бр. 118/14);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару (Сл. лист СФРЈ бр. 45/83);
- Објекти морају бити реализовани у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству (Сл. лист СФРЈ бр. 21/90);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. Лист града Београда бр. 32/4/83);



- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр. 31/05);
- Електроенергетски објекти и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 74/90);
- Објекти, у случају гасификације, морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Сл. лист СФРЈ бр. 10/90 и 52/90), уз прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место МРС од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно члановима 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (Сл. Гласник СРС бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и Сл. Гласник РС бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 и 54/15), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. Лист града Београда бр. 14/77, 19/77, 18/82 и 26/83) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. лист СРЈ бр. 20/92 и 33/92);
- У случају гасификације објекти морају бити реализовани у складу са претходно прибављеним Условима мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за дистрибутивни гасовод на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења и безбедносна растојања;

## B.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Унапређење енергетске ефикасности подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту.

Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, резултирајући је ефекат смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 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 и 09/20) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама ПДР-а на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности које треба применити при пројектовању и изградњи објеката у границама Измена и допуна ПДР-а:

- Обавезно је побољшање топлотних карактеристика на постојећим објектима;
- Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
- Обавезно је коришћење савремених термоизолационих материјала, како би се смањила потрошња топлотне енергије;
- Примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;
- Обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;
- Обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. Гласник РС бр. 61/11);
- Обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- Обавезно је обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;
- У обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

Све ове мере неопходно је применити при пројектовању и изградњи објеката у границама Измена и допуна ПДР-а, током надзора и техничког пријема објеката, а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. Гласник РС бр. 61/2011).

У границама Измена и допуна ПДР-а на свим грађевинским парцелама у оквиру урбанистичких целина неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места руководећи се следећим критеријумима:

- 1,00 ПМ/50,00 м<sup>2</sup> НРГП (за трговину);
- 1,00 ПМ/60,00 м<sup>2</sup> НРГП (за пословање);
- 1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета (за туризам/хотелијерство);
- 1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица (за угоститељство);
- 1,00 ПМ/100,00 м<sup>2</sup> БРГП (за складиштење и магацине);

У границама Измена и допуна ПДР-а приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција потребе за паркирањем решавају на грађевинским парцелама у оквиру блока на отвореном простору и/или у подземним гаражама, а на основу наведених параметара за одређене намене.

Управна паркинг места (под углом 90°) пројектовати са димензијама не мањим од 2,50 x 5,00 m.

Препорука је да се маневарски простор на парцели (за паркинг места пројектована под углом од 90°), пројектује са ширином од 6,00 m (без обзира на начин паркирања).

Паркинг места и простор за маневрисање возила (за паркинг места под углом од 90°) пројектовати са максималним нагибом од до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу.

У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб максимално 2%.

У оквиру подземних гаража и/или на партерном деловима терена намењеним паркирању обавезно је обезбедити најмање 5% од укупног броја паркинг места за возила за особе са посебним потребама, минималне ширине 3,70 m, што ближе улазу у објекат.

Гараже за смештај путничких аутомобила пројектовати сасветлом висином већом или једнаком са 2,20 m.

Паркинг места за особе са посебним потребама, пешачке прелазе, рампе и пешачке комуникације пројектовати у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15), уз њихово адекватно обележавање у складу са прописима.

Све површине, унутар парцеле, намењене кретању возила морају задовољити услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине) за усвојено меродавно возило (путничко, доставно/теретно и/или комунално/ватрогасно возило).

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим прописима.

Простор на парцелама, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити израђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу.

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

## **В.2.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА**

Током спровођења Измена и допуна ПДР-а, приликом израде техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама Измена и допуна ПДР-а обавезно је пројектовање и изградња надземних, подземних или прес судова/контејнера за одлагање комуналног отпада из планираних објеката у складу са посебно прибављеним условима ЈКП Градска чистоћа.

Места за смештај прес судова/контејнера за евакуацију отпада планирати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће (Сл. Лист града Београда бр. 27/02, 11/05, 6/10, 2/11, 10/11, 42/12, 31/13, 44/14, 75/15 и 19/17) тако да својом позицијом не ометају прегледност јавног пута, односно колског приступа.

За сваки планирани објекат за изградњу, инвеститор се мора обратити ЈКП Градска чистоћа за добијање ближих услова, а при техничком пријему и за употребну дозволу како би сви објекти били укључени у оперативни систем за изношење смећа.

## В.2.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за све типове интервенција на објектима у границама Измена и допуна ПДР-а и касније изградње, неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особа са инвалидитетом и особа са смањеном покретљивошћу у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

## В.2.11. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА

У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 87/18) приликом изградње стамбених објеката са подрумским етажама над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте (Сл. Војни лист СРЈ бр. 13/98), односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа (Сл. Лист СФРЈ бр. 55/83).

## В.3. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

### В.3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

У оквиру Измена и допуна ПДР-а нису планирани објекти за јавне службе, јавни објекти и комплекси.

Корисници ће користити постојеће капацитете јавних служби и јавних установа (домова здравља, школа, вртића) које су у контактної зони са границама ПДР-а.

У односу на планиране капацитете осталих намена у обухвату Измена и допуна ПДР-а, у фази израде Нацрта Измена и допуна ПДР-а биће прибављени услови надлежних комуналних кућа којим ће бити дефинисани сви неопходни капацитети јавне инфраструктуре а у односу на планиране капацитете осталих намена.

#### В.3.1.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

У обухвату Измена и допуна ПДР-а начелно су предложене урбанистичке целине јавних намена и то:

- **ЈС** - Мрежа саобраћајница (намењене колском и пешачком саобраћају);

У обухвату Измена и допуна ПДР-а површине јавних намена **ЈС** су у овој фази детерминисане на основу базичног критеријума трасирања саобраћајних површина намењених колском и пешачком саобраћају, али ће потпунија и строго критеријумска анализа капацитета и праваца пружања бити дата кроз Нацрт Измена и допуна ПДР-а.

У границама Измена и допуна ПДР-а обрађени су делови следећих саобраћајница:

- Ул. Партизанске авијације;
- Приступна саобраћајница која се налази у северо-источном делу обухвата (паралелна са ауто-путем/Булеваром Арсенија Чарнојевића);

Блок обухваћен Измена и допуна ПДР-а излази на саобраћајницу првог реда - Партизанске авијације, на приступну саобраћајницу паралелну са ауто-путем и на Улицу Благоја Марјановића Моше, које су део секундарне саобраћајне мреже.

У оквиру блока ће се кроз даљу разраду Измена и допуна ПДР-а, у фази израде саобраћајне анализе и по прибављању одговарајућих услова јавних предузећа а посебно Секретаријата за саобраћај, током израде Нацрта измена и допуна ПДР-а, анализирати експлоатациона потреба за дефинисањем саобраћајница, приступним, интерним и/или јавним, у функцији опслуживања урбанистичких целина

За све планиране садржаје у оквиру граница Измена и допуна ПДР-а потребно је обезбедити одговарајући број паркинг места, а у складу са нормативима који су приказани у делу В.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ.

У систему јавног градског превоза у границама Измена и допуна ПДР-а налази се једно стајалиште линија јавног градског превоза – стајалиште Стојана Аралице.

Јавни градски превоз саобраћа Улицом Партизанске авијације, а његова евентуална измена биће дефинисана у складу са условима Секретаријата за јавни превоз.

У регулацији улица у обухвату Измена и допуна ПДР-а, тамо где је то могуће, предвидети дрвореде чију је висину, ширину и избор врста неопходно одредити у складу са наменама, карактеристикама и димензијама регулационих профила у оквиру кога се постављају.

Врста дрвореда и ниског зеленила биће дефинисана у складу са условима ЈКП Зеленило Београд.

#### В.3.1.2. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Капацитети водоводне мреже у односу на планиране капацитете у обухвату Измена и допуна ПДР-а су:

- санитарна мрежа 12,6 l/s;
- хидрантска мрежа 35,0 l/s;
- спринклер инсталација 20,0 l/s.

Обавезно дефинисати место прикључења сваког објекта, а хидрауличким прорачуном одредити димензије прикључка што рационалније у складу са потребама објекта и мерама заштите од пожара.

Предвидети посебне главне водомере за различите категорије потрошача.

Прикључење објеката на водоводну мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

#### В.3.1.3. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Капацитети канализационе мреже у односу на планиране капацитете у обухвату Измена и допуна ПДР-а су:

- фекална канализација 39,0 l/s;
- кишна каналитација 150,0 l/s;

Дуж трасе кишне и фекалне канализације не смеју се градити објекти.

На местима шахтова фекалних и кишних канала није дозвољено планирање паркинг места.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Прикључење објеката на канализациону мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

#### В.3.1.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планирано једновремено оптерећење у оквиру нових садржаја је  $P_j = 2.594,00 \text{ kW}$ .

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи на новој траси вода;
- Уколико се траса кабла подземних водова нађе испод коловоза, за кабловске водове 10 и 1 kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника  $\varnothing 100 \text{ mm}$ . Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40m, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.
- Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV, а 50% за напонски ниво 1 kV;
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућио приступ кабловском воду приликом кvara;
- Радове у близини кабла вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла;
- Уколико се при извођењу радова на изградњи предметног комплекса, угрожавају постојећи електроенергетски објекти, или нису задовољена прописана растојања од других објеката и

инсталација, при њиховом паралелном вођењу и укрштању, исте је потребно изместити или заштитити, при чему треба заштитити све постојеће галванске везе;

- Потребне радове извести у складу са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕПС Дистрибуције;

Све радове изводити у складу са важећим техничким прописима и препорукама и интерним стандардом надлежне ЕПС Дистрибуције и сходно томе прикључење објеката на електроенергетску мрежу вршити искључиво према техничким условима ЕПС Дистрибуције.

Извођење радова вршити уз присуство надлежних служби ЕПС Дистрибуције.

#### B.3.1.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На нивоу ПДР-а потребно је 430 телефонских прикључака.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева полагање приводног оптичког кабла и изградњу оптичке инсталације до сваког стана (стамбена/пословне јединице) и локала.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног ТК кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница ПДР-а на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем ТК канализације.

Позицију и трасу-коридор за ТК канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат.

Новопланирану ТК канализацију планирати у слободној површини.

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката.

Оптичке каблове и телекомуникационе коридоре планиранити у коридору саобраћајних површина.

Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката.

#### B.3.1.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Потребан укупни капацитет гасног прикључка који се требаје од Србијагаса је 595 m<sup>3</sup>.

При изради Измена и допуна ПДР-а потребно је поштовати сва прописана растојања од планираних гасних инсталација и у свему се придржавати:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar (Сл. гласник РС, бр. 86/15);
- Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката;

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода MOP 4 bar је 1,00 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице.

Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.



Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,00 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar.

#### В.3.1.7. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Потребан укупни капацитет за топловод је 5.355 kW.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу врши се индиректно преко једне или више подстаница предвиђених у подрумској (техничкој) етажи, по могућности оријентисаним према улици, за које је потребно обезбедити просторије за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице у складу са Правилима о раду дистрибутивних система.

Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију.

Прикључење објекта на топловодну мрежу вршити према Техничким условима ЈП Београдске електране.

#### В.3.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Површине осталих намена у оквиру Измена и допуна ПДР-а су опредељене кроз 2 (две) урбанистичке целине, које су произашле из зона дефинисаних ПГР-ом:

- **СТ1** – зона вишепородичног становања;
- **КС1** – зона комерцијалних садржаја.

##### В.3.2.1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА СТ1

У складу са правилима дефинисаним ПГР-ом у границама Измена и допуна ПДР-а детерминисана је урбанистичка целина **СТ1** која представља зону вишепородичног становања.

Урбанистичка целина **СТ1** дефинисана је у делу блока између Ул. Благоја Марјановића Моше, Ул. Партизанске Авијације, приступне саобраћајнице и границом Измена и допуна ПДР-а ка зони са спортско-рекреативним садржајима, ка Тошином бунару.

Простор у обухвату урбанистичке целине **СТ1** је изграђен.

Компатибилна намена са вишепородичним становањем су површине за комерцијалне садржаје и пословање.

У оквиру урбанистичке целине **СТ1** однос доминантне намене становања и компатибилних намена као што су комерцијални садржаји и пословање дефинисан је у распону од 90 – 100 % : 0 – 10%, а на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Прецизни урбанистички параметри биће дефинисани у даљој разради Измена и допуна ПДР-а.

Максимална висина венца на појединачним грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке целине **СТ1** износи 13,00 m док висина слемена износи 16,50 m.

Дозвољена је доградња постојећих објекта до максималне висине дефинисане Изменама и допунама ПДР-а.

Индекс заузетости (Из) на појединачним грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке целине **СТ1** износи макс. 50%, док на угаоним грађевинским парцелама може бити увећан за 15%.

Неопходно је остварити мин. 50% слободних и зелених површина на појединачним грађевинским парцелама.

Неопходно је остварити мин. 30% зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на појединачним грађевинским парцелама.

##### В.3.2.2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА КС1

У складу са правилима дефинисаним ПГР-ом у границама Измена и допуна ПДР-а детерминисана је урбанистичка целина **КС1** која представља зону комерцијалних садржаја.

Урбанистичка целина **КС1** дефинисана је у делу блока између саобраћајнице паралелне са Булеваром Арсенија Чарнојевића, Ул. Партизанске Авијације, Приступне саобраћајнице и границом ка зони са спортско-рекреативним садржајима, ка Тошином бунару.

Део простора у обухвату урбанистичке целине **КС1** је изграђен мимо законских прописа.

У оквиру урбанистичке целине **КС1** налази се Интерна саобраћајница која ће, кроз Нацрт Измена и допуна ПДР-а, бити део свеобухватне саобраћајне анализе за потребе планираних садржаја и капацитета, детерминисане на основу базичног критеријума трасирања неопходних саобраћајних површина намењених колском и пешачком саобраћају у обухвату Измена и допуна ПДР-а.

Компатибилна намена са комерцијалним садржајима су површине за становање, пословање, спортско-рекреативни садржаји и зелене површине.

У урбанистичкој целини **КС1** планира се формирање заштитног, баријерног, зеленог појаса, односно оазе као компактне, природне, хомогене баријере успостављене ка урбанистичкој целини **КС1** односно **СТ1**, која ће представљати и визуелну и еколошку спону између урбанистичких целина.

У оквиру урбанистичке целине **КС1** биће планирни и спортско-рекреативни садржаји.

У оквиру урбанистичке целине **КС1** однос доминантне намене комерцијалних садржаја и компатибилних намена као што су становање, пословање, спортско-рекреативни садржаји и зелене површине дефинисан је у распону од 10 – 100 % : 0 – 90%.

На појединачним грађевинским парцелама оквиру урбанистичке целине **КС1**, компатибилна намена може бити доминантна или једина, при чему ће прецизни урбанистички параметри који регулишу односе доминантне и компатибилних намена бити дефинисани у даљој разради Измена и допуна ПДР-а.

Кроз израду Нацрта ПДР-а у оквиру урбанистичке целине **КС1** биће испитане могућности изградње виших и/или високих објеката кроз садржајну и имплементирану одговарајућу Анализу испуњености критеријума за њихово планирање и грађење, све у организационој шеми јединствених комплекса који одговарају стварању функционално компатибилних, разноврсних центара међународног карактера и реномеа са имиџом груписаних просторних целина, протканим вишим и/или високим објектима савремених архитектонских форми, садржаја и изгледа.

Сходно претходном ставу у оквиру урбанистичке целине **КС1** ће, спровођењем Анализе испуњености критеријума за изградњу високих објеката, прибављањем услова надлежних институција и функционалним и обликовним груписањем садржаја у јединствени комплекс, бити испитана могућност позиционирања виших и/или високих објеката чија је максимална висина слемена Тела виших и/или високих објеката од 75,00 m до 100,00 m, а максимална висина слемена Базе виших и/или високих објеката од 19,00 m до 23,50 m.

Индекс заузетости (Из) на појединачним грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке целине **КС1** износи макс. 70%, док на угаоним грађевинским парцелама може бити увећан за 15%.

Неопходно је остварити мин. 30% слободних и зелених површина на појединачним грађевинским парцелама, од чега мин. 20% зелених незастртих површина у директном контакту са тлом.

### В.3.3. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПО ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПДР-А

Према Изменама и допунама ПДР-а у оквиру површина планираних за остале намене дефинисана су следећа посебна правила грађења за планиране урбанистичке целине:

Правила грађења по целинама по Изменама и допунама ПДР-а		
Урбанистичке целине по Изменама и допунама ПДР-а		Урбанистички параметри по Изменама и допунама ПДР-а
СТ1	Индекс заузетости (Из)	Макс. 50 % (код угаоних парцела може бити увећан за 15 %)
	Индекс заузетости подземних етажа	Макс. 70 %
	Слободне и зелене површине	Мин. 50 % (код угаоних парцела могу бити Мин. 42,50 %)
	Зелене незастрте површине	Мин. 30 %
	Висина слемена објекта	16,5 m
	Висина венца објекта	13 m
	Планирана БРГП	25.000,00 m <sup>2</sup>
КС1	Индекс заузетости (Из)	Макс. 70 % (код угаоних парцела може бити увећан за 15 %)
	Индекс заузетости подземних етажа	Макс. 80 %
	Слободне и зелене површине	Мин. 30 % (код угаоних парцела могу бити Мин. 19,5 %)
	Зелене незастрте површине	Мин. 20 %
	Висина слемена Базе објекта	од 19 m до 23,5 m
	Висина слемена Тела објекта	од 75 m до 100 m
	Планирана БРГП	69.000,00 m <sup>2</sup>

Прилог 13: Правила грађења за планиране урбанистичке целине по Изменама и допунама ПДР-а

Преглед планираних урбанистичких параметара по наменама по Изменама и допунама ПДР-а		
Планиране намене по Изменама и допунама ПДР-а		Оквирна БРГП по Изменама и допунама ПДР-а
Измена и допуна ПДР	Пословање и комерцијала (СТ1+КС1)	12.850,00 m <sup>2</sup>
	Спорт и рекреација (КС1)	3.450,00 m <sup>2</sup>
	Становање (СТ1+К1)	77.700,00 m <sup>2</sup>
	Планирана укупна БРГП	94.000,00 m <sup>2</sup>
	Постојећа изграђена БРГП	14.995,00 m <sup>2</sup>
	Увећање постојеће изграђене БРГП	79.005,00 m <sup>2</sup>
	Постојећи број становника	67
	Планирано повећање броја становника	1.120
	Укупно планиран број становника	1.187
Укупно планиран број запослених лица		182

Прилог 14: Преглед планираних урбанистичких параметара по Изменама и допунама ПДР-а

#### В.4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

##### В.4.1. ВИЗИЈЕ И ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА, КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

Очекиване ефекте планирања, коришћења, уређења и заштите простора обухваћеног Изменама и допунама ПДР-а, представља следеће:

- Прецизно дефинисање јавног интереса и разграничења намена јавног и осталог коришћења;
- Стварање планских могућности за развој града, унапређењем коришћења постојећих и изградњом нових садржаја;
- Квалитативно подизање нивоа инфраструктуре и њене опремљености према дефинисаним капацитетима просторне целине;
- Потврђивање компаративних предности локације;
- Стварање атрактивног комплекса на значајној локацији града;
- Остварење просторног решења које унапређује силуету града;
- Контролисано и планско заузимање површине за изградњу уз очување и унапређење услова животне средине;
- Стимулација очекиване просторне дистрибуције становништва;
- Саобраћајна доступност;
- Инфраструктурна опремљеност и планско проширење;
- Климатски и микроклиматски услови - заштита и унапређење;

Циљеви израде Измена и допуна ПДР-а, материјализовани су неспорно утврђеном визијом развоја града Београда, намером о спровођењу градске стратегије развоја леве обале Саве, па сходно томе и целине која је предмет Измена и допуна ПДР-а.

Тежња за равномерним планским и урбанистичким развојем Београда као метрополе, уз јачање функционално компатибилних, а при томе разноврсних центара међународног карактера и реномеа са имиџом висококвалитетних архитектонских форми, протканим објектима савремених архитектонских садржаја, облика и изгледа, као и потреба за провером потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја, има за локални циљ успостављање планског основа за изградњу нових садржаја на предметном подручју, почев од трговине, туризма, спорта и рекреације преко културе, становања, пословања и комерцијалних амбијената, уз обезбеђивање инфраструктурних капацитета како за постојећу тако и за планирану изградњу и свакако очување и побољшање услова животне средине, док се глобални циљ огледа у функционалном и обликовном афирмисању индекса глорификације и употребљивости урбаних структура и зона у свом садржајном смислу, уз директно инволвирање квалитативних резултирајућих аспеката интервенције у систем валоризацијских критеријума који Београд чине метрополом.



**В.5. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА**

Урбанистички параметри		Правила грађења по зонама/целинама					
		по ПГР-у		по Постојећем ПДР-у		по Изменама и допунама ПДР-а	
Индекс изграђености (Ии)	3,5	С9	ИП & ИГВ	ИП	1,6	СТ1	/
Индекс заузетости (Из)	Макс. 50 %			ИГВ	0,9		Макс. 50 % (код угаоних парцела + 15 %)
Индекс заузетости подземних етажа	Макс. 1 % од укупне зелене површинена нивоу блока			ИП	Макс. 50 %		Макс. 70 %
Слободне и зелене површине	Мин. 50 %			ИГВ	Макс. 40 %		Мин. 50 % (код угаоних парц. Мин. 42,50 %)
Незастрте зелене површине	Мин. 30 %			ИП	Мин. 20 %		Мин. 30 %
Спратност	/			ИГВ	Мин. 30 %		/
Висина венца	постојећа			ИП	По (Су)+П+2+Пк		13 m
Висина слемена	постојећа			ИГВ	По (Су)+П+1+Пк		16,5 m
Оквирна БРГП	23.323,89 m <sup>2</sup>			ИП	13 m		25.000,00 m <sup>2</sup>
				ИГВ	/		
					15.600,00 m <sup>2</sup>		
Индекс изграђености (Ии)	3 (код угаоних парцела +15 %)	К2 & СП	ПК & СП	ПК	4,5	КС1	/
Индекс заузетости (Из)	0,50 за рекр. комплексе 1,00 за такм. комплексе			СП	0,8		Макс. 70 % (код угаоних парцела + 15 %)
Индекс заузетости подземних етажа	Макс. 70 % (код угаоних парцела + 15 %)			ПК	Макс. 70 %		Макс. 80 %
Слободне и зелене површине	Макс. 40% за рекр. комплексе Макс. 50% за такм. комплексе			СП	Макс. 40 %		Мин. 30 % (угаоне парц. Мин. 19,5 %)
Незастрте зелене површине	Макс. 90 %			ПК	Макс. 85 %		Мин. 20 %
Спратност	Мин. 30 % за рекр. комплексе Мин. 20 % за такм. комплексе			СП	Није дозвољена изградња подземних етажа		/
Висина венца	Мин. 30% (угаоне парц. Мин. 19,5 %)			ПК	Мин. 25 %		База објекта од 19 m до 23,5 m
Висина слемена	/			СП	Мин. 15 %		Тела објекта од 75 m до 100 m
Оквирна БРГП	Мин. 10 %			ПК	Мин. 25 %		69.000,00 m <sup>2</sup>
	/			СП	Мин. 15 %		
	/			ПК	По+Су+Пр+6+Пс		
	/			СП	Су+Пр+3		
	19 m			ПК	28 m		
	Макс. 12 m за рекр. комплексе * за такм. комплексе макс. вис. сходно технолошким захтевима			СП	14,5 m *изузетно 18,75 m		
	23,5 m				/		
	/						
	46.125,58 m <sup>2</sup>				29.170,00 m <sup>2</sup>		

**Прилог 15:** Правила грађења по зонама/целинама

Саставни део овог Елабората за рани јавни увид су и:

## II ГРАФИЧКИ ДЕО

- 01.** ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
- 02.** КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:1000
- 03.** ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА Р 1:1000
- 04.** ПЛАНИРАНА НАМЕНА Р 1:1000
- 05.** ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:1000

## III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- 01.** ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-А
  - 02.** РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
  - 03.** КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
  - 04.** ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА
  - 05.** КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
  - 06.** КОПИЈА ПЛАНА
  - 07.** РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ НА ИЗРАДИ ПЛАНА
  - 08.** ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
  - 09.** ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА
  - 10.** ИЗВОД ИЗ АПР-А
  - 11.** ЗАПИСНИК СА СЕДНИЦЕ
-