

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ**

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ПАНЧИНЕ, СВЕТОГ НИКОЛЕ,
ТРНАВСКЕ, ИСТОЧНЕ ГРАНИЦЕ КП
2277/1 КО ЗВЕЗДАРА И УЛИЦЕ
ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА
ГО Звездара, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПДР:

„BUREAU CUBE PARTNERS“, Београд

РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

одговорни урбаниста
дипл.инг.арх. МИЛАН Д. **РАШКОВИЋ**
лиценца ИКС **200 1502 15**
одговорни урбаниста
дипл.инг.арх. МИОДРАГ К. **ФЕРЕНЧАК**
лиценца ИКС **200 0392 03**

РАДНИ ТИМ:**УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ:**

МИЛАН Д. **РАШКОВИЋ**
дипл.инж.арх.
МИОДРАГ **ФЕРЕНЧАК**
дипл.инж.арх.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ:

МИЛАН Д. **РАШКОВИЋ**
дипл.инж.арх.
ВИКТОР М. **КОВАЧЕВИЋ**
дипл.инж.арх.
АНА Ђ. **ШУМАН**
дипл.инж.арх.
САША Д. **ЈАНКОВИЋ**
дипл.инж.арх.
МАРИЈА Д. **МИЧИЈЕВИЋ**
дипл.инж.арх.

САОБРАЋАЈ:

МИРОСЛАВА М. **КАЛУЂЕРОВИЋ**
дипл.инж. саоб.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА:

ДРАГАН С. **ЂЕРКОВИЋ**
дипл.инж.ел.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА:

ВОЈИН Б. **МАРКОВИЋ**
дипл.инж.грађ.
ДАНИЦА М. **ЦВЕТКОВИЋ**
дипл.инж.грађ.

ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА:

ЈАДРАНКА М. **БОРОВЧАНИН**
дипл.инж.маш.
ВЛАДИМИР Р. **НИКОЛИЋ**
дипл.инж.маш.

ГЕОЛОГИЈА И ГЕОТЕХНИКА:

ВАЊА Д. **КУЗМИЋ**
дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ:

КЊИГА 1/2	5
I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПДР-А	5
А. ОПШТИ ПОДАЦИ.....	5
А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А.....	5
А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А	5
А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А.....	5
А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А	5
А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПДР-А	5
А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А.....	6
А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА ПДР-А.....	6
А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПДР-А.....	6
А.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ПДР-А.....	6
А.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА	7
А.4.1. ПОЈМОВНИК И ЗНАЧЕЊА	7
А.5. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА.....	7
А.5.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	7
Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	9
Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	9
Б.1.1. ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПДР-ОМ.....	9
Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	9
Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	10
Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	11
Б.1.5. ЗЕЛЕНИЛО	13
Б.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	13
В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	12
В.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ.....	12
В.2. ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ.....	12
В.3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ.....	12
В.3.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА.....	13
В.3.2. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	14
В.4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	15
В.4.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	15
В.4.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	19
В.4.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	19
В.4.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	21
В.4.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	21
В.4.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	22
В.4.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	22
В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	23
В.4.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	24
В.4.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	25
В.4.11. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ.....	25
В.4.12. ОСТАЛА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА	25
В.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА.....	31
В.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	31
В.5.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	35
В.5.3. ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	39
В.6. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	53
В.6.1. ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ У ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА	53
В.6.2. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА НА НИВОУ БЛОКОВА И ПДР-А	70
Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А.....	71
Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	71
Г.2. КП ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ГП ЈАВНЕ НАМЕНЕ	72
Г.3. КП ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ГП ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	73
Г.4. ОПШТА НАПОМЕНА	73
II ГРАФИЧКИ ДЕО ПДР-А	
Д. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	
01. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1.000	
Ђ. ПЛАНСКА РЕШЕЊА	
02. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1.000	
03. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА Р 1:1.000	
04. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО ПЛАН Р 1:1.000	
05. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:1.000	
06. ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА Р 1:1.000	
07. ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА Р 1:1.000	
08. ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА Р 1:1.000	
09. ПЛАНИРАНА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА Р 1:1.000	
10. ПЛАНИРАНА ГАСОВОДНА МРЕЖА Р 1:1.000	
11. СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Р 1:1.000	
КЊИГА 2/2	
III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПДР-А	
Е. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	

01. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А
02. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДЕ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
03. ПРЕПИС ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
04. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ ЈКП И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
05. ГЕОЛОШКО-ГЕОМЕХАНИЧКО-ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
06. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
07. ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У ПДР
08. ОДГОВОРИ НА ПРИМЕДБЕ ПРИБАВЉЕНЕ ТОКОМ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА
09. ИЗВОД ИЗ АПР-А
10. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ РУКОВОДИЛАЦА ИЗРАДЕ ПДР-А
11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
12. ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
13. ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ НАЦРТА И ИЗВЕШТАЈА
14. ИЗВОД ИЗ ПГР-А
15. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
- Ж. ГРАФИЧКИ ДЕО
16. КОПИЈА ПЛАНА
17. КТП
18. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
19. ИЗВОД ИЗ ПГР-А - ПЛАНИРАНА НАМЕНА
20. ИЗВОД ИЗ ПГР-А- ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА
21. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
22. ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
23. ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
24. ПОСТОЈЕЋА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
25. ПОСТОЈЕЋА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
26. ГРАЂЕВИНСКИ ФОНД ПРЕДВИЂЕН ЗА УКЛАЊАЊЕ
27. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ 2018. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда (Сл. лист града Београда бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПАНЧИНЕ, СВЕТОГ НИКОЛЕ,
ИСТОЧНЕ ГРАНИЦЕ КП 2277/1 КО ЗВЕЗДАРА И УЛИЦЕ ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА
ГО ЗВЕЗДАРА, БЕОГРАД

План детаљне регулације (ПДР) подручја између улица Панчине, Светог Николе, Трнавске, источне границе КП 2277/1 КО Звездара и улице Вељка Дугошевића у Београду, на територији ГО Звездара у Београду, састоји се из следећег:

КЊИГА 1/2

I Текстуални део ПДР-а

II Графички део ПДР-а

КЊИГА 2/2

III Документациона основа ПДР-а

Граница ПДР-а обухвата део територије ГО Звездара, укупне површине од 219.588,97 квм и дефинисана је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део ПДР-а.

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПДР-А

А. ОПШТИ ПОДАЦИ

А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А

А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А

Правни основ за израду ПДР-а подручја између улица Панчине, Светог Николе, Трнавске, источне границе КП 2277/1 КО Звездара и улице Вељка Дугошевића ГО Звездара у Београду 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 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 64/15);
- Одлука о изради ПДР- а подручја између улица Панчине, Светог Николе, Трнавске, источне границе КП 2277/1 КО Звездара и улице Вељка Дугошевића ГО Звездара (Сл. Лист Града Београда бр. 43/15);

А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А

Плански основ за израду ПДР-а подручја између улица Панчине, Светог Николе, Трнавске, источне границе КП 2277/1 КО Звездара и улице Вељка Дугошевића ГО Звездара 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);

А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А

А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПДР-А

Повод за израду ПДР-а је потреба ПД „СТАНДАРД“ АД у стечају из Београда, Ул. Светог Николе бр. 43, ГО Звездара да у предметном подручју на КП 2277/1 КО Звездара, у оквиру које располаже стварним, имовинским правима, како на већем броју објеката у оквиру постојећег изграђеног грађевинског фонда, тако и на земљишту на коме се објекти налазе, да кроз реализацију смерница, пружених могућности и опредељених ограничења датих важећим ПГР-ом 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), предметно подручје и сопствена права имплементира кроз функцију уређења, планског дефинисања, детаљне разраде и урбанистички и технички, технолошки и инфраструктурно опремљеног грађевинског земљишта, којим ће

након усвајања документа моћи да располаже на начин којим је додата вредност у сваком од наведених аспеката остварена или остварива.

A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А

Примарни циљ израде ПДР-а јесте спровођење планског документа вишег реда, ПГР-а 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), којим је утврђено спровођење на основу израде ПДР-а, чиме се обезбеђују услови функционалног, обликовног, просторног и садржајног преиспитивања раније понуђених а нереализованих планских решења.

Изведени циљ израде ПДР-а такође подразумева и афирмацију техничке, технолошке, економске и социјалне планске одрживости и усклађеност са планском документацијом вишег реда, ПГР-ом 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), уз дефинисање јавног интереса, провере потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја и стварање планског основа за изградњу нових садржаја на предметном простору, све уз обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

Концепт уређења насеља који се овим ПДР-ом предлаже представља покушај да се у једно потпуно стихијско изграђено насеље уведу правила за изградњу и постављање објеката како би се насеље трансформисало до нивоа неопходног за удобан живот његових становника.

Просторни концепт ПДР-а заснован је на следећим полазиштима:

- Задржавање неплански изграђених објеката и зона уз њихову постепену урбану трансформацију;
- Задржавање или замена објеката уколико не ометају основно функционисање саобраћаја или инфраструктуре;
- Унапређење матрице постојећих улица увођењем нових колских приступа новоформираним блоковима;
- Реконструкција попречних профила и унапређење постојећих саобраћајница формирањем дрвореда и адекватних пешачких површина;
- Утврђивање планираних капацитета на основу реалних могућности простора;
- Могућност постепеног трансформисања постојеће зоне складишта и производње која заузима централну позицију у насељу, у зону мешовитих градских центара;
- Ближе дефинисање намене грађевинског земљишта, мрежа саобраћајне и техничке инфраструктуре, регулациона и нивелациона решења, правила парцелације и препарцелације и
- Одређују се и разграничавају јавне површине од површина остале намене;

A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА ПДР-А

A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПДР-А

Границом ПДР-а обухваћен је део територије ГО Звездара, подручје између улица Панчине, Светог Николе, Трнавске, источне границе КП 2277/1 КО Звездара и улице Вељка Дугошевића са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће тј. планиране мреже.

Границом ПДР-а обухваћена је површина од 219.588,97 квм.

Координате тачака којима је дефинисана граница ПДР-а дате су у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део ПДР-а.

A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ПДР-А

Све катастарске парцеле обухваћене границом ПДР-а припадају КО Звездара.

Приликом њиховог даљег навођења катастарске парцеле су подељене у две групе и то на оне које су целом својом површином у границама ПДР-а и оне које су у границама ПДР-а само својим делом.

Катастарске пацеле (КП) КО Звездара које се целом својом површином налазе у границама ПДР-а:

- КП 2265/18, КП 2277/1, 2277/3, КП 2277/4, КП 2277/5, КП 2277/7, КП 2277/8, КП 2278/1, КП 2278/2, КП 2278/3, КП 2280/54, КП 2280/55, КП 2280/56, КП 2280/57, КП 2280/58, КП 2280/81, КП 3615, КП 3616, КП 3617, КП 3618, КП 3619, КП 3620, КП 3621, КП 3622, КП 3623, КП 3624, КП 3625, КП 3626, КП

3627, КП 3628, КП 3629, КП 3630, КП 3631, КП 3632, КП 3633, КП 3634, КП 3635, КП 3636, КП 3637, КП 3638, КП 3639, КП 3640, КП 3641, КП 3642, КП 3643, КП 3644, КП 3645, КП 3646, КП 3647, КП 3648, КП 3649, КП 3650, КП 3651, КП 3652, КП 3653, КП 3654, КП 3655, КП 3656, КП 3657, КП 3658, КП 3659, КП 3660, КП 3719, КП 3720, КП 3721/1

Катастарске парцеле (КП) КО Звездара које се својим делом налазе у границама ПДР-а:

- КП 2265/4, КП 2280/71, КП 2460/1, КП 3610/2, КП 3610/5, КП 3614/1, КП 3662, КП 3664/1, КП 3664/2, КП 3663/1, КП 3665, КП 3666, КП 3679, КП 3722, КП 3680, КП 3681

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и њихових граница у оквиру ПДР-а меродавни су подаци из графичких прилога бр. 18 – КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:1000, Поглавља III Документациона основа ПДР-а.

А.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

А.4.1. ПОЈМОВНИК И ЗНАЧЕЊА

У наставку су приказане дефиниције појмова који су коришћени у овом ПДР-у, 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 и 145/14).

- **НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**
представља начин коришћења земљишта одређен ПДР-ом;
- **УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА**
представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама);
- **НУЛТА КОТА ОБЈЕКТА**
тачка пресека линије јавне/приступне саобраћајне површине и вертикалне осе фасаде објекта према јавној/приступној саобраћајној површини;
- **ПГР**
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);
- **ПДР**
План детаљне регулације одручја између улица Панчине, Светог Николе, Трнавске, источне границе КП 2277/1 КО Звездара и улице Вељка Дугошевића ГО Звездара у Београду;

А.5. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

А.5.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према ПГР-у подручје које је обухваћено ПДР-ом налази се у оквиру урбанистичке целине II „Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара“.

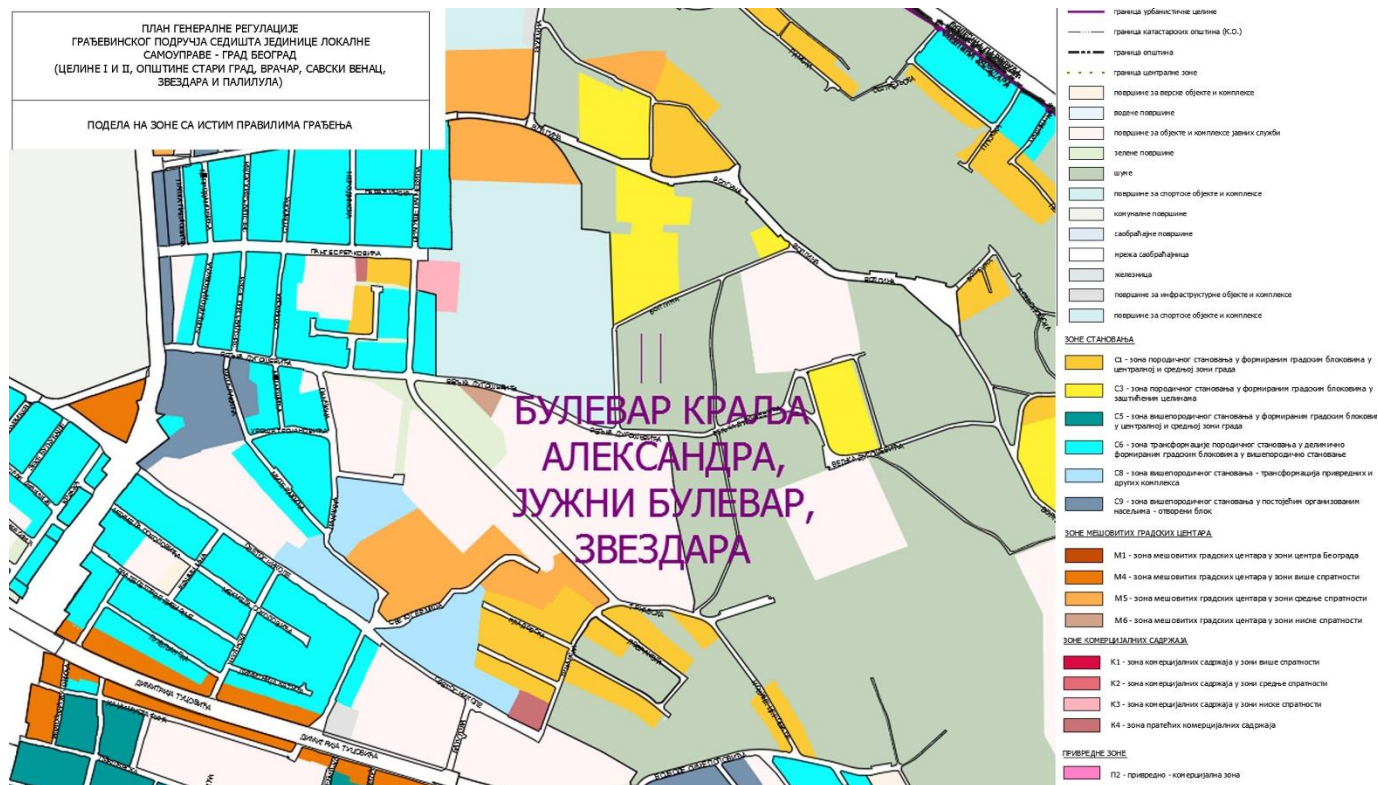
У оквиру подручја обухваћеног ПДР-ом, а према ПГР-у и графичком прилогу бр. 2-4 – Планирана намена површина, дефинисане су следеће намене површина:

1. Површине осталих намена:
 - Становање - као намена на територији планираног ПДР-а;
 - Мешовити градски центри;
 - Површине за комерцијалне садржаје;
2. Површине јавне намене:
 - Површине за објекте и комплексе јавних служби;
 - Зелене површине;

У оквиру подручја обухваћеног ПДР-ом, а према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 – Подела на зоне са истим правилима грађења, издвајају се следеће зоне:

- С1 – зона породичног становања у формираним блоковима у централној и средњој зони града;
- С8 – зона вишепородичног становања- трансформација привредних и других комплекса;
- М5 – зона мешовитих градских центара у зони средње спратности;

- M6 – зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности;
- K4 – зона пратећих комерцијалних садржаја;



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

У оквиру подручја обухваћеног ПДР-ом, а према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 – Подела на зоне са истим правилима грађења, дефинисано је следеће:

- у зони породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (C1) налазе се све катастарске парцеле дуж Књажевачке улице (бр. 1-20) укључујући и угаоне парцеле, све катастарске парцеле дуж улице Кладовске (бр. 2-20) и катастарске парцеле дуж Трнавске улице, које су у обухвату ПДР-а;
- у зони вишепородичног становања - трансформација привредних и других комплекса (C8) налазе се све катастарске парцеле дуж улице Светог Николе укључујући и угаоне парцеле и катастарске парцеле дуж Панчине улице;
- у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности (M5) налазе се катастарске парцеле у централном делу обухвата ПДР-а;
- у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности (M6) налази се катастарска парцела у улици Вељка Дугошевића према парку ка средњој Медицинској школи;
- у зони пратећих комерцијалних садржаја (K4) налази се катастарска парцела на углу улице Светог Николе и улице Трнавске;

У оквиру подручја обухваћеног ПДР-ом, а према ПГР-у и графичком прилогу бр. 6-4 – Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине, средња Медицинска школа на КП 2277/5 у улици Вељка Дугошевића бб и Научно-технолошки парк „Београд“ на КП 2277/4 су површине намењене за објекте и комплексе јавних служби, сврстане у средњошколске установе (J3) и институте и научно-истраживачке центре (J5), док је додатно резервисана јавна површина означена (J12).

Намене дефинисане у графичком прилогу бр. 2-4 - Планирана намена површина у ПГР-у 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.

Компатибилност намена се примењује у даљој разради ПГР-а кроз израду ПДР-ова.

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

Према графичком прилогу бр. 5-4 – Начин спровођења плана у ПГР-у подручје обухваћено ПДР-ом налази се у оквиру подручја за које је обавезна израда ПДР-а.

Према графичком прилогу бр. 3-4 – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа у ПГР-у улица Светог Николе има функционални ранг саобраћајнице другог реда, за коју не постоји план а спроводи се непосредном применом правила ПГР-а.

Друга значајна саобраћајница које се налазе у обухвату ПДР-а – улица Вељка Дугошевића има функционални ранг саобраћајнице другог реда, за коју је обавезна израда ПДР-а.

Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1.1. ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПДР-ОМ

Подручје обухваћено ПДР-ом припада територији ГО Звездара и урбанистички значајној позицији у неопосредној у непосредном залеђу централног подручја града, са висином преко 200,00 метара надморске висине (некада звано брдо Високи Врачар, са највишим врхом од 262,00 мнв).

Ова целина је окружена градским саобраћајницама - улицама Мије Ковачевића и Гробљанском према центру града, улицом Партизански пут према Карабурми, улицом Светог Николе према Булбулдеру. Она обухвата градску болницу, Цветкову пијаци и Спортски центар Звездара, додирује се на превоју Зеленог брда са насељем Мали Мокри Луг, граничећи се Волгином улицом и са Мирјевом до улице Партизански пут.

Положај у граду, непосредно окружење, специфичне морфолошке карактеристике терена утицале су на формирање и развој предметног подручја, на изградњу, архитектонско обликовање, као и на формирање вертикалне и хоризонталне регулације.

Терен подручја у обухвату ПДР-а је у нагибу (кота улице Вељка Дугошевића, као северна граница ПДР -а, је у просеку око 195,00 мнв док је улица Светог Николе, као јужна граница ПДР-а, у просеку око 164,00 мнв).

Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Преовлађујућа постојећа функција у обухвату ПДР-а је становање на парцелама индивидуалне изградње.

Према затеченом/постојећем стању уочљива је груба, стихијска и непланска подела на зоне, непланске, спонтане изградње стамбених објеката на неповољним теренима, нарочито на КП 2277/1 КО Звездара (дуж њене источе, североисточне и северне границе) и зону са планском изградњом објеката индивидуалног становања (блокови са катастарским парцелама које излазе на Књажевачку, Кладовску и Трнавску улицу), док на КП 2278/2 КО Звездара нема изграђених објеката.

Непланска изградња, те стихијске реконструкције, доградње, надзиђивања и надградње објеката, као доминантне интервенције у обухвату овог ПДР-а биће преиспитане у даљој планској разради и утврдиће се да ли је и у којој мери могуће њихово задржавање.

Свакако да ова градња која је настајала у претходним деценијама, као потпуно девијантна, непланска, стихијска и спонтана угрожава амбијенталне вредности Звездаре као трајног добра Београда, овим ПДР-ом предлаже се концепт заснован на планском и програмском ставу да се у једно потпуно стихијско изграђено насеље уведу правила за изградњу и постављање објеката, све како би се насеље трансформисало до нивоа неопходног за удобан живот његових становника.

Изузетак су објекти јавних служби – средња Медицинска школа Звездара (ул. Вељка Дугошевића бб, на КП 2277/5 КО Звездара) и Научно-технолошки парк „Београд“ (ул. Вељка Дугошевића бр. 54, на КП 2277/4 КО Звездара) са доминантним уделом зеленила у оквиру припадајуће парцеле.

Објекти научно-технолошког парка „Београд“ су изграђени у оквиру „Звездарске шуме“ на западној падини, југо-западно од зоне објеката Института „Михајло Пупин“. Прилаз комплексу је преко градске саобраћајнице -улице Вељко Дугошевић. Објекти су грађени током 1989. и 1990. год а чија легализација је одобрена Решењем Секретаријата за послове легализације објеката ГУ града Београда под бројем XXXI-12 бр. 351.30-7/2016. од 13. маја 2017. год. Објекти за научно-истраживачки рад су октогоналног габарита, постављени у ортогоналној мрежи растера 25,00x25,00 м, раличите површине и спратности.

Грађевинско предузеће „Стандард“ АД, поседује комплекс објеката на КП 2277/1 КО Звездара, изграђених у периоду од 1970 до 1990. године, спратности П и П+1, у чврстом материјалу (портирница, управна зграда, гараже, магацини, столарска радионица, трафостаница, армирачки погон, стамбени објекти за раднике самце и бетонска база).

Локација је добро инфраструктурно опремљена. Приступ објектима је омогућен асфалтираном саобраћајницом из улице Светог Николе која је даље повезана са примарном градском саобраћајницом улицом Димитрија Туцовића. Комплекс је окружен углавном објектима индивидуалне стамбене градње.

На КП 2277/1 КО Звездара се налази и објекат приватног Дома за стара лица „Круна“, објекти трговинских ланаца „ИДЕА“ и „АМАН“ са приступном асфалтираном саобраћајницом за снабдевање.

Плански обухват се граничи са спомеником природе „Звездарска шума“. Морфолошки гледано, подручје обухваћено ПДР-ом део је падине Високи Врачар, од улице Вељка Дугошевића до улице Светог Николе са висинском разликом између ових двеју улица од око 30,00 м.

У границама ПДР-а заступљене су површине јавних намена и површине осталих намена.

Површине јавних намена по досадашњој категоризацији чине:

- Јавне службе;
- Саобраћајне површине;

Површине осталих намена по досадашњој категоризацији чине:

- Становање;
- Привредне површине;
- Зелене површине;

Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Посматрано са саобраћајног аспекта подручје се налази између Улица Светог Николе, Трнавске, Вељка Дугошевића и Панчине. Нити у једној од наведених улица се не одвија интензиван колски и јавни градски саобраћај, тако да нема последица у виду повећане буке и загађености ваздуха.

Улице Светог Николе и Вељка Дугошевића имају значај саобраћајница другог реда, док улице Трнавска и Панчина припадају секундарној уличној мрежи. Улице Књажевачка и Кладовска су једносмерне и слепе улице. Улица Светог Николе је улица са средњим интензитетом саобраћаја.

У подручју обухвата ПДР-а саобраћајна линија јавног градског превоза број 66.

Паркирање у обухвату ПДР-а је решено на парцелама, у оквиру гаража или на јавном простору уз улице.

Дуж улица Светог Николе, Трнавске, Вељка Дугошевића и Панчине не постоје обележена јавна паркинг места.

Б.1.3.1. ГЕОМЕТРИЈСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УЛИЧНЕ МРЕЖЕ

УЛИЦА СВЕТОГ НИКОЛЕ

Према графичком прилогу бр. 3-4 – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа у ПГР-у улица Светог Николе има функционални ранг саобраћајнице другог реда.

Геометријски попречни профил улице Светог Николе је променљив, у просеку коловоз је ширине око 6,00 м, са обостраним тротоарима ширине око 1,50 м, без паркирања на тротоару.

Коловоз садржи 2 (две) траке за вожњу од којих се свака користи за вожњу по једном смеру.

Улицом се одвија аутомобилски превоз, без трамвајског и аутобуског јавног градског превоза.

Обе раскрснице у границама ПДР-а су регулисане саобраћајним знацима без светлосне сигнализације.

УЛИЦА ТРНАВСКА

Улица Трнавска је двосмерна и има ширину од 6,00 м.

Геометријски попречни профил улице је променљив, па је у просеку коловоз ширине око 4,00 м, са једностраним тротоаром ширине око 1,50 м, без паркирања на тротоару.

УЛИЦА ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА

Према графичком прилогу бр. 3-4 – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа у ПГР-у улица Вељка Дугошевића има функционални ранг саобраћајнице другог реда.

Геометријски попречни профил улице је променљив, у просеку коловоз је ширине око 5,00 м, са обостраним тротоарима ширине око 1,50 м, без паркирања на тротоару.

Коловоз садржи 2 (две) траке за вожњу од којих се свака користи за вожњу по једном смеру.

Улицом се одвија аутомобилски и аутобуски саобраћај, као јавни градски превоз.

Обе раскрснице у границама ПДР-а су регулисане саобраћајним знацима без светлосне сигнализације.

УЛИЦА ПАНЧИНА

Улица Панчина је двосмерна и има ширину од 6,00 м.

Геометријски попречни профил улице је променљив, у просеку коловоз је ширине око 4,00 м, са једностраним тротоаром ширине око 1,50 м, без паркирања на тротоару.

Фотографије постојећег стања улица у обухвату ПДР-а			
			
улица Светог Николе	Трнавска улица	Улица Вељка Дугошевића	Панчина улица

Прилог 2: Фотографије улица у обухвату ПДР-а

Б.1.3.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У зони предметног подручја саобраћа линија јавног градског превоза број 66, која повезује Вуков споменик и Научно-технолошки парк „Београд“.

У зони предметног плана не постоји окретница за возила ЈГП-а већ возила минибуса са ове линије користе паркинг испред научно-технолошког парка за окретање и чекање времена поласка.

Б.1.3.3. ПОЛОЖАЈ И КАПАЦИТЕТ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

На улицама које окружују посматрано подручје није предвиђен простор за јавно паркирање.

Паркирање станара предметног подручја је на неким парцелама решено у оквиру надземних гаража, док станари појединих кућа у улицама Књажевачка и Кладовска немају решено паркирање на парцели.

Услед недостатка јавних паркинг места, станари се паркирају на површини тротоара.

Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Подручје у границама ПДР-а, по свом висинском положају припада II и III висинској зони водоснабдевања.

Од градског водоводног система у ободним улицама постоје:

- II Ø 300 у улици Светог Николе;
- II Ø 100 у улици Светог Николе код кућног броја 41Б;
- II Ø 150 у продужетку Варовничке улице;
- III Ø 100 у улици Новице Церовића;
- III Ø 100 у улици Књажевачка;
- III Ø 100 у улици Кладовска;
- III Ø 100 у улици Вељка Дугошевића;
- III Ø 100 у улици Панчина;
- III Ø 200 од улице Новице Церовића кроз зелену површину - ван граница Плана;

Диспозиција водоводне мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација“ у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Предметно подручје, према Генералном пројекту Београдске канализационе мреже, припада територији Централног канализационог система на делу на коме се канализација врши по општем систему.

Предметно подручје припада Булбударском сливу, а главни реципијенти за пријем отпадних вода (употребљених и атмосферских) са предметног подручја су:

- ОК 120/180 цм у улици Димитрија Туцовића који отпадне воде одводи до колекторског система у Цвијићевој улици којим отпадне воде одлазе у Дунав ;
- ОК Ø 1000 мм (који касније постепено повећава пречник) у Северном булевару који отпадне воде (преко колектора у Булевару Деспота Стефана) такође одводи до колекторског система у Цвијићевој улици и даље у Дунав;
- Ø 400 мм у улици Светог Николе;
- Ø 400 мм у Књажевачкој улици;
- Ø 315 мм у Кладовској улици;
- Ø 400 мм у Трнавској улици;
- Ø 250 мм у Панчиној улици;

Колектори у улици Димитрија Туцовића и Цвијићевој и при досадашњем стању канализационости су недовољног капацитета.

Диспозиција канализационе мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација“ у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У границама ПДР-а налазе се следећи електроенергетски објекти:

- Подземни вод веза ТС 110/35 kV „Београд 1“ - ТС 35/10 kV „VI мушка гимназија“, типа и пресека проводника IPZO 13 3x95 mm², 35 kV;
- Подземни и надземни водови 10 kV;
- Подземни и надземни водови 1 kV;
- Трансформаторске станице 10/0,4 kV;

У границама ПДР-а налази се 4 (четири) трафостанице.

Диспозиција електроенергетске мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама ЈП „ЕПС Дистрибуција“ у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у границама ПДР-а припада кабловском подручју АТЦ Звездара.

Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију или слободно у земљу, а корисници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

Диспозиција ТК мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама „Телеком Србија“ у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

Б.1.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Подручје у границама ПДР-а припада грејном подручју ТО „Коњарник“.

У границама ПДР-а налазе се постојећи топоводи и то:

- Дуж улице Светог Николе – топовод пречника Ø273.0/400 и Ø139,7/225 са прикључним топоводом Ø114.3/200;
- Дуж улице Светог Ермила – топоводи пречника Ø273.0/400 са прикључним топоводом Ø114.3/200 за објекат НТП „Звездара“ (радови изведени 2013. год);

- Дуж Панчине улице – топловод пречника Ø114.3/200 са прикључком за средњу Медицинску школу (радови изведени 2015. год);

Диспозиција топловодне мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама ЈКП „Београдске електране“ у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

Б.1.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА

У границама ПДР-а нема гасоводне мреже и објеката а гасификација је у плану.

Б.1.5. ЗЕЛЕНИЛО

На предметном простору нису евидентирани јавне зелене површине.

Зелене површине су присутне у склопу комплекса Медицинске школе и Научно-технолошког парка „Београд“.

Терен у обухвату ПДР-а је у нагибу.

На истоку се подручје ПДР-а граничи са Звездарском шумом, која је заштићено природно добро и има статус споменика природе. Простор поседује визуелне и природне погодности.

Б.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У границама ПДР-а нема заштићених подручја, за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије као ни евидентираних природних добара.

Плански обухват се граничи са спомеником природе „Звездарска шума“.

Резултати мерења на мерном месту лоцираном у стамбеној зони, у улици Радојке Лакић – Звездара, у целини II Булевар крапоказују да ниво буке у прихватљивим границама током свих 24 часа. Тачније, повремено се региструју минимална прекорачења, која су изазвана локалним факторима и немају већег значаја.

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ

У оквиру подручја предметног ПДР-а заступљене намене дефинисане су кроз три урбанистичке зоне које су опредељене и усаглашене са наменама дефинисаним у ПГР-у:

- Зона „А“ - зона објеката и комплекса јавних служби;
- Зона „Б“ - зона мешовитих градских центара у зони средње и ниске спратности;
- Зона „В“ - зона породичног и вишепородичног становања;

В.2. ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ

У оквиру подручја предметног ПДР-а и у њему дефинисаних зона, сходно успостављеној урбаној матрици и трансформацији налазе се цели и делови блокова и то:

- У оквиру Зоне „А“ налази се цели блок **1** и делови два блока **2** и **3**;
- У оквиру Зоне „Б“ налазе се цели блокови **4, 7, 8** и **15** и делови пет блокова **2, 3, 5, 6** и **14**;
- У оквиру Зоне „В“ налазе се цели блокови **9, 10, 11, 12** и **13** и делови три блока **5, 6** и **14**;

В.3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

У оквиру подручја предметног ПДР-а и дефинисаних зона А, Б и В и блокова у њима 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 и 15 успостављених трансформисаном урбаном матрицом сходно присутној различитости у дефинисаним наменама произашлој из намена реферисаних планским документом вишег реда, исходована је потреба за блоковском поделом на урбанистичке целине којом је имплицирана њихова даља, конкретнија и примеренија функционална диверсификација у оквиру површина намењених јавним и осталим наменама.

В.3.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЈАВИХ НАМЕНА

Подела на урбанистичке целине јавних намена у границама ПДР-а извршена је на основу кумулативно сагледаних критеријума утврђених на основу анализе постојећег стања, могућности за интервенцију у циљу

унапређења квалитета коришћења постојећих објеката јавне намене као и карактеристика, капацитета и потенцијала површина јавних намена.

У оквиру површина јавних намена, у дефинисаним зонама и њима припадајућим блоковима дефинисаним ПДР-ом, опредељено је 5 (пет) засебних урбанистичких целина и то:

- **ЈС**
Урбанистичка целина која обухвата површине намењене колском и пешачком саобраћају;
- **А1**
Урбанистичка целина која обухвата Научно технолошки парк "Београд" (НТП);
- **А2**
Урбанистичка целина која обухвата површине намењене парковима, зеленилу и рекреацији;
- **А3**
Урбанистичка целина која обухвата Медицинску школу (МШ);
- **А4**
Урбанистичка целина која обухвата комбиновану дечију установу (КДУ);

Урбанистичке целине јавних намена			
Урбанистичке целине	Катастарске парцеле у урбанистичкој целини	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
ЈС	Дато у глави Г.2 КП ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ГП ЈАВНЕ НАМЕНЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-А	45.953,93 квм	20,92%
А1		56.059,95 квм	25,54%
А2		4.243,15 квм	1,95%
А3		18.868,29 квм	8,59%
А4		4.562,78 квм	2,07%

Прилог 3: Урбанистичке целине јавних намена

В.3.2. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Подела на урбанистичке целине осталих намена у границама ПДР-а извршена је на основу кумулативно сагледаних критеријума утврђених на основу анализе постојећег стања, могућности за интервенцију у циљу унапређења квалитета коришћења постојећих објеката, опредељених доминантних намена на нивоу блокова и њихових припадајућих зона дефинисаних ПДР-ом, као и карактеристика, капацитета и потенцијала које носе постојеће и планиране површине јавних намена чија је подела на урбанистичке целине дефинисана у ПДР-у.

У оквиру површина осталих намена, у дефинисаним зонама и њима припадајућим блоковима дефинисаним ПДР-ом, опредељено је 4 (четири) засебне урбанистичке целине и то:

- **Б1**
Урбанистичка целина мешовитих градских центара у зони ниске спратности;
- **Б2**
Урбанистичка целина мешовитих градских центара у зони средње спратности;
- **В1**
Урбанистичка целина вишепородичног становања-трансформација привредних и других комплекса;
- **В2**
Урбанистичка целина породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града;

Урбанистичке целине осталих намена			
Урбанистичке целине	Катастарске парцеле у урбанистичкој целини	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
Б1	Дато у глави Г.3 КП ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ГП ОСТАЛЕ НАМЕНЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-А	2.369,96 квм	1,08%
Б2		31.909,87 квм	14,53%
В1		36.184,77 квм	16,47%
В2		19.436,27 квм	8,85%

Прилог 4: Урбанистичке целине осталих намена

В.4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА

Општа правила уређења и грађења за површине јавних и осталих намена примењују се за све урбанистичке целине, осим ако није другачије одређено посебним правилима уређења и грађења за појединачне урбанистичке целине.

В.4.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

В.4.1.1. СТВОРЕНИ УСЛОВИ

Пре урбанизације овог дела града, предметни део терена је већим делом био позајмиште лесоидног земљишта које се користило у цигларске сврхе. Наиме према старим геолошким картама на овом делу терена су биле циглане. Сама конфигурација садашњег терена указује на то, јер су остали заравњени платои и вертикални до субвертикални одсеци у терену у више етажа а геолошка грађа терена утврђена истражним бушењем указује да је површински део терена девастиран.

У садашњим условима истражно подручје је већим делом урбанизовано, што подразумева да је у протеклом периоду извршена изградња објеката и делимично уређење терена. Досадашњи грађевински захвати у терену изведени су за потребе изградње Научно технолошког парка "Београд", Медицинске школе, пословних и мањих стамбених објеката, градских саобраћајница и инфраструктурних објеката. Сви изведени захвати обезбеђују несметано функционисање система "терен - објекти". При уређењу терена, у циљу заштите вештачки формираних вертикалних одсека изведена је делимична изградња потпорних зидова чиме је постигнута локална стабилност терена.

Експертским прегледом предметног простора утврђено је да се на предметном терену уочавају вештачки формиран вертикални до субвертикални одсеци који су последица експлоатације лесоида у цигларске сврхе у више етажа. Одсеци су делом заштићени потпорним зидовима а делом нису.

У садашњим условима терен је већим делом заравњен - вештачки платои, некадашње цигларске етаже. На терену има и старих објеката који су припадали некадашњим цигланама. Један од нових модерних комплекса на предметном терену је Научно технолошки парк "Београд". У улици Панчина налази се Медицинска школа са великим уређеним парком. Изнад школе у правцу улице Вељка Дугошевића је шума са делимично уређеним површинама.

У циљу заштите вертикалних одсека и доприносу опште стабилности падине и објеката при досадашњој урбанизацији су понегде изграђени потпорни зидови обезбеђени барбаканама. На потпорним зидовима нису уочене деформације које би указале на појаве нестабилности. На појединим старијим објектима су уочене деформације које су последица неравномерног слегања због концентрисаног натапања темељног тла услед неадекватно спроведених вода из олука. На појединим старијим објектима су уочене деформације које су последица неравномерног слегања због концентрисаног натапања темељног тла услед неадекватно спроведених вода из олука.

В.4.1.2. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део падине Звездаре која се у правцу југозапада пружа ка улици Димитрија Туцовића (некадашњем Булбударском потоку). Сама падина се одликује променљивим падом 0-5°, ређе 5-10° са вештачки формираним вертикалним до субвертикалним лесоидним одсецима висине од 3-14м. Природни терен је девастиран за потребе цигларске индустрије тако да се на њему уочавају три етаже одвојене вертикалним одсецима.

Апсолутне коте терена у зони предметног простора су око 158,0-205,0 мнв.

У садашњим условима на предметном простору нема површинских токова. Атмосферске воде делом прихвата канализациона мрежа (где је има) а део отиче или се процеђује низ падину у смеру ка улици Димитрија Туцовића-Цвијићевој (некадашњем Булбударском потоку који је спроведен у колектор).

В.4.1.3. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА

Основну геолошку грађу терена шире околине предметног објекта чине неогени седименти прекривени седиментима квартарне старости.

Панонски седименти су представљени лапоровитим глинама и лапорима ($M_3^2 LG, L$). Апсолутне коте повлате лапоровитих глина у зони предметног терена се крећу од 140,00мнв до 185,00мнв и налазе се на око 8-16м од површине терена. Подину лапоровитим глинама чине лапори.

Квартарн наслаге ($Q_{1,2}$) су изграђене од лесоликих седимената ($Q_2 I_1$) представљеним лесоидима, делувијалних седимената ($Q_2 d^{pg}$) представљеним прашинасто песковитим глинама унутар којих се издваја више литотипова и делувијално-пролувијалних седимената ($Q_1 dpr$) које су представљене прашинастим глинама унутар којих се издваја такође више литотипова.

Рецентне творевине, представљене насутим тлом (нт), присутне су на предметном терену као резултат антропогене делатности при експлоатацији терена у цигларске сврхе и досадашњој урбанизацији предметне локације.

В.4.1.4. ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Морфологија терена, геолошки склоп и литолошки састав, као и људска делатност утицали су и на одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Највећи део терена је прекривен квартарним прашинасто-песковитим седиментима који представља основни регулатор понирања воде ка подини квартара.

Лесоиди су лако оцедљиви и воде се кроз њега филтрирају и брзо допиру до делувијалних седимената који чине њихову подину.

Делувијални седименти представљају релативно добар спроводник. Већи део воде која понире кроз њих, филтрира се до делувијално-пролувијалних седимената. Издан се у њима не формира, али на контакту са делувијално-пролувијалним седиментима, које представљају слабије водопрпусну средину може доћи до формирања сезонске издани и то у слоју песковитих прашина.

Делувијално-пролувијални седименти чине подину делувијалним седиментима. Поједини чланови овог комплекса су издељени пукотинама у којима се налази вода те се у њима формира пукотинска и збијена издан мале издашности.

Лапоровите глине и лапори панона представљају практично водонепропусне средине сем у површинском делу где су испуцали и где су могуће локалне појаве дуж пукотина.

Раније изведеним истраживањима, за потребе израде Елабората наведеним усписку коришћене документације ниво подземне воде је утврђен на неуједначеним дубинама, 2,80-9,00м од површине терена. У неким бушотинама није утврђен ниво подземне воде.

Ниво подземне воде је констатован на контакту делувијалних (d^{pg}) и делувијално пролувијалних седимената (dpr), лесоидних (I_1) и делувијално пролувијалних (dpr) седимената односно у повлатном делу делувијално пролувијалних седимената. У зависности од хидролошке године ниво подземне воде може да осцилује.

На овом делу терена прихрањивање издани обавља се највећим инфилтрирањем атмосферских вода и локално "губицима" из водоводне и канализационе мреже. Атмосферске воде у извесној мери прихвата канализациона мрежа (где је има) а изванредан део отиче или се процеђује низ падину у смеру ка улици Димитрија Туцовића-Цвијићевој (некадашњем Булбударском потоку).

Утицај атмосферских вода значајан је са аспекта расквашавања тла у условима допунског оптерећења од објекта и склоности лесоида да под наведеним околностима изгубе структурну чврстоћу што може изазвати нагла и неравномерна слегања објекта.

В.4.1.5. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

Део предметног терена изложен је деловању савремених геолошких процеса. Савремени процеси последица су деловања природних фактора, али има и процеса изазваних урбанизацијом терена. Ови процеси се ретко развијају изоловано. Најчешће прелазе из једног облика у други, зависно од морфолошких услова. У делу терена изграђеном од лесоидних наслага најзначајнији су следећи процеси:

- проветравање,
- одроњавање и
- слегање.

Проветравање лесоидних наслага одвија се континуално дуж вештачких вертикалних лесоидних одсека који су формирани при експлоатацији лесоида у цигларске сврхе. Последица је климатских фактора (врсте и обим падавина, температурних колебања, врсте, правца и јачине ветрова). Одсек, као најдоминантнији морфолошки облик, непрекидно је изложен деловању климатских фактора. Деловањем ветра долази до смањења влажности лесоидног тла у одсеку ("проветрености"), тако да она постаје знатно нижа од влажности лесоидног тла у залеђу. Тло има мању концентрацију водом растворљивих карбонатних соли и структуру тла

у почетној фази "окамењавања". На тај начин лесовидно тло добија знатно већу чврстоћу на смицање и знатно мању деформабилност у односу на тло у залеђу. Међутим, деформабилност проветреног тла је чак и до 5 пута већа у условима накнадног провлажавања лесовидног тла. Што је висина одсека (усека или засека) већа то су поменута својства тла израженија.

Одровавање настаје као последица више различитих, али међусобно повезаних утицаја који завршавају поремећајем равнотеже делова одсека. Проветрен лесовиди на одсеку, у контакту са падавинама или подземним водама, мењају свој хемизам, што има за последицу измене у кристалној решетки. Карбонатне соли које чине основу у хемијском саставу преовлађујућих прашинастих и песковитих честица постепено прелазе у друга једињења и на тај начин се руши природна структура лесовида, смањује чврстоћа на смицање и процес претвара у механичко откидање лесовида у виду блокова неуједначене величине. Сам процес се интензивира у условима неодговарајуће урбанизације на ивици одсека или на самом одсеку, када се стварају услови за интензивно провлажавање, услед стихијског разливања вода, због недовољне комуналне опремљености објекта.

Слегање лесовидног тла је процес коме је изложен насељени део терена. До њега долази најчешће због преоптерећења тла (прекорачења дозвољене носивости) или промене влажности услед накнадног провлажавања. Слегање тла је управо пропорционално примењеном специфичном (додатном) оптерећењу тла и одвија се на рачун смањења примарне, ситне цевасте и макро, порозности. Слегање се као процес знатно интензивира неконтролисаним влажењем тла у области темеља. Провлажавањем долази до измене структуре, односно порозности и већ поменутих хемијских процеса. Процеси слегања (нарочито неједнаких) често су појачани присуством плитких бунара, септичких јама и сл. Слегање као савремени процес може се умањити или потпуно елиминисати адекватном урбанизацијом, одговарајућим начином темељења објекта, (уз уважавање специфичних инжењерско-геолошких особености лесовида) и потпуном комуналном опремљеношћу простора.

Општи је закључак да је терен у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан а у зони вештачких вертикалних лесовидних одсека условно стабилан. Било какво неадекватно засецање падине може иницирати појаве нестабилности што значи да сва даља већа засецања терена као и постојећи вештачки вертикални одсеци требају бити обезбеђена адекватним санационим мерама уз потпуну комуналну опремљеност простора.

В.4.1.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА РЕОНИЗАЦИЈА ТЕРЕНА

Инжењерско-геолошка реонизација терена истражног простора изведена је уз уважавање геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметра. Мередажни параметри при инжењерско-геолошкој реонизацији терена су:

- геоморфолошке карактеристике;
- просторни распоред заступљених литолошких комплекса, геолошка старост и геолошки склоп;
- хидрогеолошке карактеристике;
- стање и својства литотипова у оквиру заступљених литолошких комплекса;
- нумеричке вредности геомеханичких параметара;
- сеизмички услови;
- стабилност терена;

Према инжењерскогеолошкој реонизацији истражни простор у границама ПДР-а припада региону **A** који обухвата побрђа између Саве и Дунава. Унутар региона **A** на предметном простору издваја се реон **A1**. Реон **A1** обухвата делове терена нагиба до 5°, терене са нивоом подземне воде већим од 5,00 м од површине терена и стабилне терене. Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени су као најпогоднији за урбанизацију (становане, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

На основу сагледаних инжењерскогеолошких карактеристика предметног простора ПДР-а у оквиру Реона **A1** издвојена су три микрореона, микрореон **A1.1**, **A1.2** и **A1.3**.

Микрореон **A1.1**:

- Захвата врло мали, северни део истражног простора, око 0,7 ха;
- Нагиб терена је до 2° у правцу југозапада и завршава се вештачким вертикалним одсеком висине веће од 10,00 м;
- Апсолутне коте терена у садашњим условима су од око 184,00-205,00 мнв;

- Терен је у површинском делу изграђен од лесоида (Q_{2l1}) дебљине око 8,00 м до више од 12,00 м у чијој се подини налазе делувијални седименти ($Q_{2d^{pg}}$) дебљине око 5,00-7,00 м, укупне дебљине веће од 15,00 м;
- Подину квартарних седимената чине насlage лапоровитих глина панона (M_3^2GL) које се налазе на дубини већој од 15,00 м;
- Лапоровите глине панона су констатоване у дебљини око 18,00 м у чијој се подини налазе панонски лапори (M_3^2L);
- Ниво подземне воде треба очекивати на дубини већој од 10,00 м од површине терена;
- Терен је у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан;

Делови терена у оквиру микрореона **A1.1** са инжењерскогеолошког аспекта су погодни за урбанизацију уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Према инжењерскогеолошких својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

Микрореон **A1.2**:

- Захвата средишњи део истражног простора, око 15,00 ха;
- Природан терен је девастиран јер представља некадашње позајмиште лесоида за цигларске сврхе;
- Нагиб терена је 2-4° у правцу југозапада;
- Апсолутне коте терена у садашњим условима су од 170,00-191,00 мнв са вертикалним до субвертикалним лесоидним одсечима у три нивоа, око коте 175,00-180,00 мнв, 180,00-185,00 мнв и 191,00-205,00 мнв;
- Терен је у површинском делу изграђен од насутог тла (nt) дебљине око 2,50 м, лесоида (Q_{2l1}) дебљине око 2,50-6,00м, делувијалних ($Q_{2d^{pg}}$) дебљине око 3,00-4,00 м и делувијално пролувијалних седимената (Q_{1dpr}) око 4,00-5,00 м, укупне дебљине 10,00-14,00 м;
- Подину квартарних седимената чине насlage лапоровитих глина панона (M_3^2GL) које се налазе на око 10,00-14,00 м од површине терена;
- Ниво подземне воде треба очекивати на око 7,00-9,00 м од површине терена на контакту делувијалних ($Q_{2d^{pg}}$) и делувијално пролувијалних глина (Q_{1dpr});
- Терен је у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан осим у зонама незаштићених вештачки формираних вертикалних одсека висине 3,00-14,00 м;

Геолошке средине које учествују у конструкцији микрореону **A1.2**, са инжењерскогеолошког аспекта су погодни за урбанизацију уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Према инжењерскогеолошких својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука и примена санационих мера.

Микрореон **A1.3**:

- Захвата јужни део истражног простора, око 6,00 ха;
- Природан терен је девастиран јер представља некадашње позајмиште лесоида за цигларске сврхе;
- Нагиб терена је 2-5° у правцу југозапада;
- Апсолутне коте терена у садашњим условима су око 159,00-182,00 мнв;
- Терен је у површинском делу изграђен од насутог тла (nt) дебљине око 1,50 м, лесоида (Q_{2l1}) дебљине око 2,00м, делувијалних ($Q_{2d^{pg}}$) дебљине око 1,50 м (негде изостају) и делувијално пролувијалних седимената (Q_{1dpr}) дебљине око 7,00 м, укупне дебљине око 7,00-12,00 м;
- Подину квартарних седимената чине насlage лапоровитих глина панона (M_3^2GL) које се налазе на око 7,00-12,00 м од површине терена;
- Ниво подземне воде треба очекивати на око 3,00-5,00 м од површине терена на контакту делувијалних ($Q_{2d^{pg}}$) и делувијално пролувијалних глина (Q_{1dpr}) или лесоида (Q_{2l1}) и делувијално пролувијалних глина (Q_{1dpr}) где делувијални седименти изостају;
- Терен је у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан до условно стабилан због високог нивоа подземне воде и незаштићених вештачких вертикалних одсека висине 3,00-6,00 м;

Геолошке средине које учествују у конструкцији микрореону **A1.3**, према стању и својствима могу се користити као подлоге при урбанизацији уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Према инжењерскогеолошким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука и примена санационих и мелиорационих мера.

В.4.1.7. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА ПДР-А

За дати ниво планирања – ПДР предметног простора, изведена инжењерскогеолошка истраживања су решила постављену проблематику. За следеће фазе пројектовања неопходна су Законом прописана инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања за сваку грађевинску активност на предметном делу терена.

Концепција детаљних инжењерскогеолошких односно геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације треба да дефинише следеће:

- У габариту сваке планиране грађевинске интервенције неопходно је утврдити дебљину литотипова који се налазе у интеракцији објекат – терен;
- Хидрогеолошке карактеристике терена (промењив ниво воде услед постојеће урбанизације), филтрациона својства и очекиване количине вода у темељним јамама а у циљу предузимања мера дренажа, односно начина одводњавања у току извођења радова и експлоатације објеката;
- Промене физичко-механичких параметара појединих литотипова у односу на досадашње резултате;
- Програм детаљних инжењерскогеолошких - геотехничких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама планираних објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких услова градње;

В.4.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

В.4.2.1. СПОМЕНИЧКИ СТАТУС ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Са аспекта заштите културних добара, сходно Закону о културним добрима, простор у границама 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 појединачна културна добра.

У границама ПДР-а нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

В.4.2.2. ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, обавезно је без одлагања прекинути радове и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда ради предузимања мера заштите налаза и спречавања оштећења ради очувања места и положаја у коме је откривен.

Финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите сносиће Инвеститор.

/Услови,
Завод за заштиту споменика културе града Београда,
бр. Р 3639/15 од 01. октобра 2015. године/

В.4.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Овим ПДР-ом нису планиране намене којима се уређује процена утицаја на животну средину.

ПДР не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину и не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја на животну средину, што је наведено и Решењем о неприступању процени утицаја на животну средину ПДР-а подручје између улица Панчине, Светог Николе, Трнавске, источне границе КП 2277/1 КО Звездара и улице Вељка Дугошевића (Сл. лист Града Београда бр. 43/15).

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

- Обавезно је спровести прописану анализу геолошко-геотехничких и хидро-геолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС, бр. 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;
- Обавезно је уклањања постојећих објеката ПД Стандард ад, о трошку Инвеститора, као и објеката у оквиру постојеће привредне зоне а пре будуће изградње потребно је извршити:
 1. испитивање загађености земљишта;
 2. санацију, односно ремедијацију предметног подручја у складу са одредбама Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр.135/04, 36/09, 72/09 и 43/11- Уставни суд) а на основу

- Пројекта санације и ремедијације, на који се прибавља сагласност надлежног Министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;
3. сакупљање, разврставање и рециклажу рециклабилног материјала насталог уклањањем наведених постојећих објеката искључиво преко правног лица које је овлашћено, има дозволу за управљање отпадом;
- Обавезно је обезбедити припадајуће паркинг место за сваку стамбену јединицу, односно пословни простор у оквиру своје парцеле;
 - Обавезно је предвидети централизован начин загревања постојећих и планираних објеката, прихватљивим начинима загревања (топлификација, гасификација, соларна енергија, енергија ветрова);
 - Обавезно је очување и унапређење дела парк шуме Звездара, као и постојећих зелених површина у оквиру површина јавне намене кроз израду Пројекта озелењавања и уређења предметног простора;
 - На предметном простору није дозвољено обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, као и изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
 - У подземним гаражама неопходно је обезбедити:
 1. систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести изнад највише зграде у окружењу, односно у слободну струју ваздуха;
 2. систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
 3. систем за контролу ваздуха у гаражи;
 4. контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;
 5. редовно пражњење и одржавање сепаратора;
 6. континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета;
 7. смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
 - На предметном простору није дозвољено:
 1. Уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;
 2. Изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседног објекта;
 3. Постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта;
 - Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да:
 1. Висинска разлика између базне антене и тла износи најмање 15м;
 2. Удаљеност антенског система базне станице и границе предшколских установа, основне школе и дечијих игралишта износи најмање 50м;
 3. Удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30м;
 4. Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног простора на који се поставља;
 - Обавезно је ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:
 1. коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
 2. правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
 - Обавезно је обезбеђивање потпуно контролисаног прихвата зауљене атмосферске воде са свих манипулативних површина, површина за прилаз доставних возила и интерних саобраћајница, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
 - Обавезно је изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепорпусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
 - Обавезно је подизање/попуњавање дрвореда дуж постојећих и планираних улица;

- Приликом изградња трансформаторских станица исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
 1. одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима (Сл. гласник РС, бр. 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μ T;
 2. обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице чији је капацитет неопходно одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
 3. није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
 4. након изградње трансформаторских станица обавезно је извршити прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, периодична испитивања, достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
- У току извођења радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:
 1. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
 2. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
 3. обавезно је прикупљање и поступање са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. (Сл. лист града Београда, бр. 28/11);

/Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине,
Секретаријат за заштиту животне средине,
бр. 501.2-88/2015-V-04 од 30. децембра 2015. године/

В.4.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У границама ПДР-а се не налазе заштићена подручја за који је спроведен или покренут поступак заштите утврђених еколошких подручја и коридора од међународног значаја за еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови заштите природе:

- Очувати постојећи појас зеленила на источним границама ПДР-а према споменику природе „Звездарска шума“;
- Зонирати функционално различите намене и груписати компатибилне садржаје и активности на грађевинском земљишту;
- Предвидети делатности и технологије чија реализација и редовни рад неће утицати на квалитет животне средине и здравље становништва;
- Прекинути радове и обавестити Министарство пољопривреде и заштите животне средине ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минералошко-петрографског порекла;

/Решење о утврђивању услова за заштиту природе,
Завод за заштиту природе Србије,
03 бр. 020-25/3 од 19. фебруара 2016. године/

В.4.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Подручје обухваћено ПДР-ом се налази у зони средње зоне сеизмичке угрожености.

Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било, али се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси максималног интензитета 7⁰ МСК и малом вероватноћом 8⁰ МСК скале.

У границама ПДР-а при прорачуну конструкција будућих објеката морају се применити одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ, бр. 31/81,49/83, 21/88, 52/90).

В.4.6. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

У границама ПДР-а објекти морају бити пројектовани у складу са 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 и 20/15);
- 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 спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91);
- 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. 101/10);
- Системе вентилације и климатизације у објектима обавезно реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за за вентилацију и климатизацију (Сл. лист СФРЈ бр. 87/93);
- 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. 45/85);
- 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 Одлукама 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);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (Сл. Гласник РС бр. 80/15);
- 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. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница (Сл. лист СФРЈ бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и трафостаница (Сл. лист СФРЈ бр. 37/95);
- 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), 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, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара (Сл. лист СРЈ бр. 20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. Лист града Београда бр. 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл. лист СРЈ бр. 20/92 и 33/92);

/Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације,
Управа за ванредне ситуације у Београду,
07/9 бр. 217-267/2015 од 14. септембра 2015. Године

В.4.7. 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 и 145/14) 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 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 (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 објекта 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;

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

В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Паркирање возила власника и/или корисника објекта, решавати на припадајућој парцели, у наменској гаражи или отвореном паркингу простору, осим за установе дечије заштите.

У случају повећања капацитета доградњом, надградњом, реконструкцијом и/или адаптацијом, потребан број паркингу места за стационарање возила реализовати искључиво унутар грађевинске парцеле.

Уколико је објекат са предбаштом, односно, уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, простор између регулационе и грађевинске линије може се користити за паркирање (гаражирање), при чему маневарски простор за приступ тако позиционираном паркингу простору (гаражи) мора бити омогућен на самој парцели, јер није дозвољено остваривање маневарског кретања преко јавне саобраћајне површине.

Урбанистички нормативи за одређивање потребног броја паркингу места	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	НОРМАТИВ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
Становање	1.1 ПМ по стану
Комерцијални садржаји	1ПМ на 50 квм продајног простора 1ПМ на 60квм НГП административног или пословног простора 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије 1ПМ на 50 квм продајног простора шопинг мола, хипермаркета 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25 квм кафеа+1ПМ на 0,5 радна места 1ПМ на 50 квм корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 квм

Мешовити градски центри	Применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра
Јавне службе	1ПМ на 100 квм НГП за предшколске установе ван парцеле 1 ПМ на 3 запослена за више школе, 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели 1ПМ на 10 кревета за домове за стара лица 1ПМ на 60 квм БРГП за установе културе 1ПМ на 60 квм БРГП простора државне администрације 1ПМ на 3 запослена за објекте посебне намене (ватрогасне станице, војни комплекси) уз потребан број паркинг места за специјална возила

Прилог 5: Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места

Места за стационирање возила и простор за маневрисање приликом уласка и изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања (0°, 30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови), обавезно димензионисати према нормативима, а управна паркинг/гаражна места за путничке аутомобиле на следећи начин:

- За гаражни бокс – ширина не сме бити мања од 2,70 x 5,50 м;
- За паркинг/гаражна места са једностраном препреком димензије не мање од 2,40 x 4,80 м;
- За паркинг/гаражна места са двостраном препреком димензије не мање од 2,50 x 4,80 м;
- За паркинг/гаражна места без бочних препрека димензије не мање од 2,30 x 4,80 м;

Гаражна места намењена за комерцијалне делатности, због веће измењивости, морају бити димензија 2,50 x 5,00 м, са простором за маневрисање приликом уласка и изласка на гаражна места од 6,00 м.

У оквиру паркинг простора обавезно је обезбедити најмање 5% од укупног броја паркинг места за возила за особе са посебним потребама, минималне ширине 3,50 м, што ближе улазу у објекат.

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, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15). Ова места је обавезно адекватно обележити у складу са прописима.

У оквиру паркинг простора обавезно је обезбедити најмање 5% од укупног броја паркинг места за бицикле и мотоцикле, не нарушавајући број паркинг места за путничка возила, обезбеђивањем слободног простора и постављањем механизма за везивање бицикала („чешљева“).

У оквиру гараже предвидети посебне коридире за кретање пешака као и постављање информационих табли на улазу у гаражу за обавештавање корисника о попуњености паркинг места и гараже.

Уколико се у оквиру гараже планира достава обавезно је пројектовати са елементима који у ситуационом и невелационом смислу задовољавају аспекте погодности и безбедности за та возила у складу са прописима.

За подземне гараже подужни нагиб рампе може бити максимално 15%.

Максимални дозвољени нагиб за паркинг места и просторе за маневрисање возила је 5%.

Сви нормативни елементи пројектовања простора за паркирање и подземних гаража (типови гаража, степеништа, паркинг места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) морају се применити у поступку израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у оквиру урбанистичких целина у границама ПДР-а, сходно важећим правилницима и стандардима.

/Саобраћајни услови,
Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,
IV-05 бр. 344.16-1936/2015 од 23. септембра 2015. године/
JKП Београд пут,
бр. V-46102-1/2015 од 15. децембра 2015. године/

В.4.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

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

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама у оквиру граница формираних грађевинских парцела или комплекса или у смеђарама унутар самих објеката.

В.4.9.1. НАДЗЕМНИ СУДОВИ/КОНТЕЈНЕРИ

За одлагање отпада из планираних објеката на предметном простору планирају се надземни контејнери у потребном броју који се одређује помоћу норматива:

- 1 контејнер/800,00 квм корисне површине сваког објекта појединачно

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

Приступ локацији судова за смеће обезбедити директно и са несметаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП Градска чистоћа. За комунална возила са осовинским притиском од 10 тона потребно је обезбедити кружни ток саобраћаја или окретнице димензија 8,60 x 2,50 x 3,50 м и полупречником окретања 11,00 м, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

Приступне саобраћајнице до локација судова за смеће морају бити мин. ширине 3,50 м - за једносмерни и мин. 6,00 м за двосмерни саобраћај, са нагибом до 7,00%.

В.4.9.2. ПРЕС - КОНТЕЈНЕРИ

За депоновање смећа из комерцијалних објеката могу се набавити и прес-контејнери, запремине 5,00 м³ и димензија 3,40 x 1,60/1,75 x 1,60 м, који ће бити обележени ознаком припадности предметном објекту. Судови морају бити прикључени на ел. напон. Приступ прес - контејнерима појединачно, врши се са задње стране комуналног возила, при чему његова максимална дозвољена праволинијска вожња уназад може износити 30,00 м.

Прес -контејнери могу бити постављени на слободним површинама испред објеката са обезбеђеним приступом у складу са наведеним нормама.

/Технички слови,
ЈКП Градска чистоћа,
бр. 19656 од 4. децембра 2015. године/

В.4.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за све типове интервенција у границама ПДР-а и касније изградње, неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ свим садржајима особама са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

У објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 цм и нагиба од 1:20 до 1:12.

На пешачким прелазима посебно у близини објеката и комплекса јавне намене, поставити оборене ивичњаке како би се неутралисала висинска разлика између тротоара и коловоза.

На семафорима поставити звучну сигнализацију.

В.4.11. УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

Нема посебних услова и захева за прилагођавање потребама одбране земље.

/Услови Министарства одбране бр. 3813-2/15
од 08. јануара 2016. године/

В.4.12. ОСТАЛА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА

В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ

Израда пројекта парцелације и препарцелације дозвољена је у оквиру урбанистичких целина, које су приказане на графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину (директно или проступном саобраћајницом) и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Максимална површина парцеле представља блок у оквиру кога се налази.

За овакве парцеле треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради формирања грађевинске парцеле у складу са правилима парцелације и препарцелације и стварања могућности за нову изградњу.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових, врши се на основу општих правила за парцелацију и препарцелацију, као и на основу посебних правила уређења и грађења за одређену урбанистичку целину, сходно намени и типу блока коме припада.

Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Парцелацијом и препарцелацијом две или више постојећих катастарских парцела могу се формирати две или више грађевинских парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

Подела постојећих парцела на две или више мањих (парцелација), ради формирања једне или више грађевинских парцела, врши се под следећим условима:

- подела се врши искључиво у оквиру граница урбанистичких целина дефинисаних унутар блокова, независно од величине и облика катастарских парцела чија се подела врши;
- приступ на јавну површину новоформираних парцела мора се остварити директно или преко парцеле приступног пута, чија се ширина мора усагласити са Секретаријатом за саобраћај;
- поделом парцела не могу се одвојити, формирати, нити остати неформирани они преостали делови парцеле који су субстандардни у погледу величине и планираног начина градње;

Спајање две или више постојећих парцела (препарцелација) ради формирања једне или више грађевинских парцела, врши се под следећим условима:

- спајање се врши искључиво у оквиру граница урбанистичких целина дефинисаних унутар блокова, независно од величине и облика постојећих катастарских парцела;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се може формирати парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу одредбама ПДР-а;
- спајањем парцела не могу се одвојити, формирати, нити остати неформирани они преостали делови парцеле који су субстандардни у погледу величине и планираног начина градње;

Земљиште обухваћено грађевинским парцелама које су дефинисане овим ПДР- уједно представља и земљиште за редовну употребу будућег објекта, на припадајућим парцелама.

ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6,00 м, као и парцеле површине мање од 150,00 квм не могу постати грађевинске парцеле и на њима није могућа изградња, већ само текуће и/или инвестиционо одржавање и интервенције у постојећим габаритима ради побољшања услова експлоатације.

Постојеће катастарске парцеле чији је фронт према саобраћајници 6,00 – 8,00 м, а површина 150,00-300,00 квм не могу постати грађевинске парцеле и на њима није могућа изградња, већ само текуће и/или инвестиционо одржавање и интервенције у постојећим габаритима ради побољшања услова експлоатације.

Минимална површина парцеле планиране за изградњу, осим за грађевинске парцеле дефинисане овим ПДР-ом, износи 300,00 квм и најмања ширина износи 8,00 м.

В.4.12.2. ПРАВИЛА ЗА ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У БЛОКУ

Положај објекта у блоку дефинисан је грађевинским линијама у оквиру сваке урбанистичке целине у односу на регулацију блока, што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Све грађевинске линије у границама парцеле постављене су тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа објеката јесте хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат.

Грађевинска линија је обавезујућа у случајевима када се поклапа са регулационом линијом.

Однос грађевинске линије према регулационој линији блока одређен је растојањем од регулационе линије блока и исказан је нумерички у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

За сваку урбанистичку целину у посебним правилима дефинисано је минимално растојање грађевинске линије планираних објеката од регулационе линије блока.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије блока.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- у непрекинутом низу (двострано узидани објекти),
- у прекинутом низу (једнострано узидани објекти) и
- као слободностојећи

За изградњу објеката у непрекинутом низу, није потребна сагласност власника суседних парцела које се граниче са парцелом на којој се гради објекат.

Објекте на парцели постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта до регулационе линије и неопходним растојањима од задње и бочних граница парцеле.

Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, његово мин. растојање од бочне границе парцеле, без или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора мин.1,60 м) је 1/5 висине објекта.

Мин. растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.

Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је мин. 1/2 висине објекта.

За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

Мин. међусобно растојање стамбених и нестамбених објеката, на истој парцели или грађевинском комплексу, је 2/3 висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине вишег објекта, а од помоћних објеката 1/1 висине помоћног објекта.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим.

Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са правилима дефинисаним за урбанистичку целину у којој се налазе.

Испред регулационе линије објекта, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 цм, под условом да је минимална ширина тротоара 3,00 м.

Код нових и у реконструкцији постојећих објеката у блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3,00 м, планира се увлачење излога и формирање колонада или аркада.

В.4.12.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне и компатибилних намена.

ГАБАРИТ ОБЈЕКТА

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама на начин приказан у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а и максималном висином која је условљена:

- ширином улице;
- растојањем у односу на суседне парцеле;
- индексом заузетости;
- капацитетом парцеле за паркирање за одређену намену;

ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКТА

Правила о висини објеката важе за изградњу нових и доградњу постојећих објеката.

Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже.

За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно слемена.

Нулта кота објекта представља висинску коту објекта одређену пресеком линије јавне/приступне саобраћајне површине и вертикалне осе фасаде објекта према јавној/приступној саобраћајној површини.

Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле.

Максимална висина нових објеката дефинисана је у правилима грађења за сваку од урбанистичких целина у ПДР-у.

Изнад повученог спрата може се изградити искључиво плитак кос или раван кров.

Угаони објекти могу бити виши у зони угла, максимално на 35% основе објекта, али не више од једног спрата.

Изграђени објекти чија спратност превазилази максимално дозвољене вредности за планирану урбанистичку целину, задржавају се са постојећом висином без могућности повећања.

Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта, при чему је одступање од 1/5 спратне висине планираног објекта (ниже или више од венца постојећег објекта) има третман складног повезивања.

Приликом пројектовања објеката који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.

ОДНОС ПОСТОЈЕЋИХ И ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

Постојећи изграђени објекти се задржавају до тренутка њихове замене новим објектима у складу са одредбама ПДР-а.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле.

Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и/или његових делова на више парцела.

За постојеће објекте који се налазе на више парцела пре било које интервенције у складу са одредбама овог ПДР-а неопходно је извршити препарцелацију.

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле;
- уколико је то предвиђено посебним правилима за урбанистичку целину;

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле као и међусобна одстојања објеката.

На свакој грађевинској парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.

У унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката затвореног типа (гаража, остава, летњиковца, надкривених базена, стакленика, зимских башти, магацина и сл.) и њихов индекс заузетости улази у обрачун урбанистичких параметара.

У унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката отвореног типа (баштеника, веранди, газеба, надстрешница, сеника, отворених базена и сл.) и њихов индекс заузетости не улази у обрачун урбанистичких параметара.

Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити на истој грађевинској линији на којој је и објекат или на регулационој линији.

Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији.

Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте затвореног типа.

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛАМА НАМЕЊЕНИМ ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Постојећи објекти или њихови делови који се налазе на парцелама које су ПДР-ом дефинисане као парцеле намењене јавним површинама, а нису у искључивој функцији те јавне намене опредељене ПДР-ом, обавезно се уклањају, на њима нису дозвољене никакве интервенције.

ОДРЕЂИВАЊЕ КОТЕ ПРИЗЕМЉА

Кота приземља планираних објеката може бити макс. 1,60 м виша од Нулте коте објекта.

Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од Нулте коте објекта.

Ако парцела на терену под нагибом излази на два могућа прилаза/приступну саобраћајницу, одређују се и две нулте коте објекта, од којих се опет утврђује дозвољена спратност посебно за делове објекта оријентисане на сваки од прилаза/приступну саобраћајницу посебно.

Остала правила грађења за овакве случајеве важе и примењују се у потпуности.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање), уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од Нулте коте објекта, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 м виша од Нулте коте објекта, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са посебним потребама.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ОСТАЛА ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА

На граници између урбанистичких целина које се по спратности и/или висини разликују за једну или више етажа, обавезно је да се објекат који припада урбанистичкој целини више спратности уклапа, и то повлачењем калкана објекта више спратности за минимум 1,50 м од границе парцеле која припада урбанистичкој целини ниже спратности, уз омогућавање отварања/формирања треће фасаде.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника.

Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта и пресликати га у пуној ширини када се тај суседни објекат задржава у постојећем волумену, односно уколико ПДР-ом није могуће његово уклањање.

Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,50 квм светларника, при чему он не може бити мањи од 6,00 квм.

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4.

Минимална ширина светларника је 2,00 м.

Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде.

Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 м.

Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта када се тај суседни објект задржава у постојећем волумену, односно уколико ПДР-ом није могуће његово уклањање.

Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

У случају да је стационарни саобраћај решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости парцеле, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 6,00 м за двосмерни саобраћај а 3,50 м за једносмерни.

ОБЛИКОВАЊЕ ЗАВРШНЕ ЕТАЖЕ И КРОВА

Последња етажа, уколико није повучена, може се извести са косим, равним или плитким косим кровом (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.

Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини.

Изнад повученог спрата може се изградити искључиво плитак кос кров (до 15°) или раван кров, са могућом атиком до дозвољене висине венца.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Дозвољена је пројектовање поткровних етажа.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Нагиб кровних равни у случају поткровне етаже прилагодити врсти кровног покривача.

Максимални нагиб кровних равни је 45°.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без кровних препуста), пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,20 м од коте пода поткровља.

Прозорски отвори на крову изнад поткровне етаже (поткровном и/или мансардном крову) могу се решавати као кровни прозори или прозори у оквиру кровне баце, у оквиру које се могу формирати излази на терасу или лођу.

Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На постојећим објектима који испуњавају правила описана у делу В.2.12 ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ГРАЂЕЊЕ ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА, главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а која се првенствено односе на испуњеност услова за неопходну величину парцеле, минимална потребна растојања од граница суседних парцела и суседних објеката могуће је спроводити све интервенције сходно одредбама овог ПДР-а, док је код свих осталих постојећих објеката који не испуњавају претходне услове могуће спроводити само текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптацију, санацију, реконструкцију и

Дозвољава се адаптација, санација, реконструкција, доградња и надрградња до ПДР-ом дефинисаних параметара, за објекте који испуњавају правила описана у делу В.2.12 ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ГРАЂЕЊЕ ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА, главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор и обратно, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.) осим ако то није изричито забрањено у делу В.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА и делу В.4 ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у поткровља, сутеренских и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор, без промене висина и других геометријских одлика крова.

Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не сме се угрозити стабилност суседних објеката са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката, те је и у те сврхе обавезно урадити претходна статичка и геомеханичка истраживања, у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл. гласник РС бр. 51/96) и Закона о геолошким истраживањима и рударству (Сл. гласник РС бр. 101/15).

В.4.12.4. КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНА

Површине у оквиру граница ПДР-а су кроз урбанистичке целине намењене за површине јавне и површине осталих намена, како је дефинисано у глави В.3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Као површине јавне намене у делу В.3.1 УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА, главе В.3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, дефинисане су:

- саобраћајне површине намењене колском и пешачком саобраћају;
- површине за објекте и комплексе јавних служби – (НТП, КДУ и МШ);
- површине намењене парковима, зеленилу и рекреацији

Као површине осталих намена у делу В.3.2 УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, главе В.3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, дефинисане су:

- површине за породично и вишепородично становање;
- површине мешовитих градских центара у зони средње спратности;

Намене дефинисане у графичком прилогу бр. 02 – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Поглавља II Графички део ПДР-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.

В.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

В.5.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Улична мрежа у границама ПДР-а обрађна је у оквиру урбанистичке целине **ЈС** и заснива се на елементима дефинисаним ПГР-ом и новоформираним саобраћајницама, у циљу унапређења постојеће мреже и њеног доприноса рационалном саобраћајном решењу које омогућава прилаз свакој урбанистичкој целини.

У границама ПДР-а обрађене су постојеће саобраћајне површине што је ближе дефинисано у делу Б.1.3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА, главе Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а које чине следеће саобраћајнице или њихови делови:

- део саобраћајнице Светог Николе;
- део саобраћајнице Панчине;
- део саобраћајнице Вељка Дугошевића;
- саобраћајница Књажевачка;
- саобраћајница Кладовска;
- саобраћајница Трнавска;

Улице Светог Николе и Вељка Дугошевића имају значај улице другог реда, док улице Књажевачка и Кладовска припадају секундарној уличној мрежи и спадају у приступне саобраћајнице и њихове карактеристике ближе су објашњене у тачки Б.1.3.1 ГЕОМЕТРИЈСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УЛИЧНЕ МРЕЖЕ, дела Б.1.3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА, главе Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

У границама ПДР-а дефинисане су и обрађене и планиране саобраћајне површине што је ближе дефинисано у тачки В.3.1.1 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ЈС, дела В.3.1 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, главе В.3. ПОСЕБНА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а које чине саобраћајнице, као потпуно нове или настављене постојеће, означене од С1 до С15.

В.5.1.1 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ЈС

В.5.1.1.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичку целину **ЈС** чини саобраћајне површине намењене пешачком и колском саобраћају.

У оквиру урбанистичке целине **ЈС** деректно се формирају грађевинске парцеле за потребе јавних саобраћајних површина и то **ГП ЈС-1, ГП ЈС-2, ГП ЈС-3, ГП ЈС-4, ГП ЈС-5, ГП ЈС-6, ГП ЈС-7, ГП ЈС-8, ГП ЈС-9, ГП ЈС-10, ГП ЈС-11, ГП ЈС-12, ГП ЈС-13, ГП ЈС-14, ГП ЈС-15, ГП ЈС-16, ГП ЈС-17, ГП ЈС-18, ГП ЈС-19, ГП ЈС-20** и **ГП ЈС-21** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У оквиру регулационог профила јавних саобраћајних површина налази се зеленило у форми дрвореда и јавна инфраструктурна мрежа.

Сви постојећи објекти или њихови делови који се цели и неким својим делом налазе у оквиру урбанистичке целине **ЈС**, односно на грађевинским парцелама формираним овим ПДР-ом за потребе јавних саобраћајних површина и то **ГП ЈС-1, ГП ЈС-2, ГП ЈС-3, ГП ЈС-4, ГП ЈС-5, ГП ЈС-6, ГП ЈС-7, ГП ЈС-8, ГП ЈС-9, ГП ЈС-10, ГП ЈС-11, ГП ЈС-12, ГП ЈС-13, ГП ЈС-14, ГП ЈС-15, ГП ЈС-16, ГП ЈС-17, ГП ЈС-18, ГП ЈС-19, ГП ЈС-20** и **ГП ЈС-21** сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а, обавезно се уклањају, на њима нису дозвољене никакве интервенције.

В.5.1.1.2. САОБРАЋАЈНИЦЕ КАО ДЕЛОВИ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У границама ПДР-а профили саобраћајница у делу улица Светог Николе и Вељка Дугошевића се мењају, Панчина се наставља новим саобраћајницама, Књажевачка и Кладовска такође, увођењем нових саобраћајница ознака од С1 до С15, којима се омогућава приступ блоковској матрици и урбанистичким целинама у подручју ПДР-а, као и цикличном и континуираном одвијању колског и пешачког саобраћаја, све сходно графичком прилогу бр. 05 – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

КП од којих се формирају ГП јавне саобраћајне површине	
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ЈС	
САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА /ОЗНАКА ГП:	целе и делови КП од којих се формира ГП
С1/ГП ЈС-1	део КП 2277/1 КО Звездара
С2/ГП ЈС-2	делови КП 2277/1 и КП 2277/8 КО Звездара
С3/ГП ЈС-3	део КП 2277/1 КО Звездара
С4/ГП ЈС-4	део КП 2277/1 КО Звездара
С5/ГП ЈС-5	део КП 2277/1 КО Звездара
С6/ГП ЈС-6	делови КП 2275/5, КП 2277/1 и КП 2278/1 КО Звездара
С7/ГП ЈС-7	делови КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
С8/ГП ЈС-8	делови КП 2277/1 и КП 2277/8 КО Звездара
С9/ГП ЈС-9	део КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
С10/ГП ЈС-10	део КП 2277/1, КП 2277/4 и КП 3722 КО Звездара
С11/ГП ЈС-11	део КП 2277/1 и КП 2277/3 КО Звездара
С12/ГП ЈС-12	делови КП 2277/2, КП 2280/54 и КП 2280/81 КО Звездара
С13/ГП ЈС-13	део КП 2277/1 КО Звездара
С14/ГП ЈС-14	део КП 2277/4 КО Звездара
С15/ГП ЈС-15	део КП 2277/1 КО Звездара
ГП ЈС-16 (део ул. Трнавске)	делови КП 2277/1, КП 2277/3, КП 2278/2, КП 2278/3, КП 3610/2, КП 3662, КП 3663/1, КП 3664/1, КП 3664/2, КП 3665, КП 3666, КП 3679, КП 3680, КП 3682, КП 3721/1, КП 3722, КП 3723 КО Звездара
С17/ГП ЈС-17 (део ул. Светог Николе)	делови КП 2277/1, КП 2278/1, КП 2278/2, КП 2460/1, КП 3528, КП 3553/11, КП 3553/13, КП 3553/28, КП 3595, КП 3596, КП 3597, КП 3610/2, КП 3610/5, КП 3612/1, КП 3614/1 КО Звездара

C18/ГП ЈС-18 (део ул. Вељка Дугошевића)	делови КП 2265/1, КП 2265/4, КП 2277/1 и КП 2277/4 КО Звездара
ГП ЈС-19 (део ул. Панчине)	делови КП 2280/44, КП 2280/54, КП 2280/71, КП 2280/76 и КП 2280/81 КО Звездара
ГП ЈС-20 (део ул. Кладовска)	цела КП 3719 и делови КП 3615, КП 3638 и КП 3721/1 КО Звездара
ГП ЈС-21 (део ул. Кладовска)	делови КП 3720 и КП 3721/1 КО Звездара

Прилог 6: Попис катастарских парцела за јавне саобраћајне површине у границама ПДР-а

ПРИМАРНА УЛИЧНА МРЕЖА

Улице другог реда

Улице Вељка Дугошевића и Светог Николе су рангиране као улице другог реда.

Улице другог реда представљају везни елемент између примарне и секундарне путне и уличне мреже.

Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених урбанистичких целина.

Попречни профил садржи коловоз са траком по смеру и обостране тротоаре са једноредним обостраним дрворедима.

Регулациона ширине профила улице Вељка Дугошевића и Светог Николе имају вредности у свему како је приказано у графичком прилогу бр. 05 – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У предметним улицама нема могућности за организацију паркинг површина ван коловоза.

Раскрснице улица Вељко Дугошевић и Светог Николе са другим градским улицама остварују се у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

Сваки од поменутих функционалних нивоа остварује везу на раскрсницама са другим улицама за један нижи функционални ранг.

Предложени попречни профили као и минималне регулационе ширине саобраћајница могу бити и мање од вредности дефинисаних, у случају просторних или других ограничења, а уз сагласност Секретаријата за саобраћај.

Све интервенције на путевима који су дефинисани Уредбом о категоризацији државних путева (Службени гласник РС бр. 105/13 и 119/13) ускладити са одредбама Закона о путевима (Службени гласник РС 101/05) и важећом планском документацијом.

СЕКУНДАРНА УЛИЧНА МРЕЖА

Секундарна улична мрежа је најбројнија категорија градских улица у обухвату ПДР-а и чини је сплет улица и коловоза који служе за приступ до одређених циљева односно урбаних садржаја у урбанистичким целинама.

Деле се на приступне и улице других функција у уличној мрежи.

Приступне саобраћајнице се ближе дефинишу према основној функцији коју обављају (стамбене, пословне, трговачка и сл.), а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају, као и паркирању.

Могу бити са раздвојеним површинама по појединим видовима саобраћаја (тротоари, коловоз и паркинзи) или интегрисаним, где се формира јединствена површина и користи по критеријумима пешака.

Приступне саобраћајнице

Приступ урбанистичким целинама остварити преко нових и постојећих саобраћајница, које су дефинисане овим ПДР-ом.

Регулационе ширине приступних саобраћајница имају вредности у свему како је приказано у графичком прилогу бр. 05 – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Приступне саобраћајнице имају двосмерни саобраћај и планирају се са коловозом, обостраним тротоарима и уличним мобилијаром.

У оквиру приступне саобраћајнице С14 планирана је изградња управних паркинг алеја и обостраних дрвореда, како је приказано у графичком прилогу бр. 05 – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Интегрисане саобраћајнице

Приступ одређеним урбанистичким целинама остварити и преко интегрисаних саобраћајница дела С11, Кладовске и Књажевачке.

Саобраћајни систем интегрисаних саобраћајница у оквиру једног блока, у функционалном и техничком смислу мора омогућити нормално кретање оне структуре возила која га користи (путничко возило, комунално возило, ватрогасно возило, доставно..) сходно садржајима у урбанистичким целинама који га детерминишу.

Интегрисане саобраћајнице служе за приступ урбанистичким целинама и парцелама које је чине.

Интегрисана саобраћајница је интегрисана површина за возила, двоточкаше, пешаке и зеленило.

Регулационе ширине интегрисаних саобраћајница имају вредности у свему како је приказано у графичком прилогу бр. 05 – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.5.1.1.3 ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елеменат попречног профила свих саобраћајница.

Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја, изузев код интегрисаних саобраћајница.

Ширина тротоара за кретање пешака има вредности у свему како је приказано у графичком прилогу бр. 05 – САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.5.1.1.4 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Типови јавних зелених површина у оквиру попречних профила саобраћајница у границама ПДР-а представљају дрвореди, линијско и површинско зеленило.

Приликом планирања нових и реконструкције постојећих саобраћајница, у зависности од величине профила, планирају се двострани или једнострани дрвореди, а постојећи задржавају у мери где је то могуће јер представљају трајно добро града и као такви се штите.

Дрворедне саднице дуж паркинг површина, постављати у отворе минималне ширине 0,75 м, покривене решетком у нивоу подлоге и без ивичњака, примењујући врсте дрвећа које морају бити здраве и отпорне на негативне услове средине, штеточине и биљне болести, високих естетских критеријума (правилне, симетричне крошње), одговарајућег колорита, а које није на листи евидентираних алергената.

Висине и ширине дрвореда, као и избор врста, одредити у складу са наменама, карактеристикама и димензијама регулационих профила у оквиру кога се постављају.

Приликом позиционирања улаза и излаза из гаража, које су на површинама осталих намена, обавезно је задржавање постојећих стабала.

Планира се задржавање и реконструкција постојећих зелених површина које представљају обод Звездарске шуме, а налазе се у склопу комплекса јавних служби и објеката, и као такве их треба унапредити и трансформисати у садржајне и биолошки вредније зелене просторе.

Планирана је мрежа дрвореда дуж улица Светог Николе, Вељка Дугошевића, саобраћајница С3, С6, С7, С10, део С11 и С14 које имају минималну ширину од 12,00 м неопходну за подизање нових дрвореда.

На предметном подручју ПДР-а планирано је очување постојећих траса дрвореда, садња нових садница на местима где оне недостају (попуњавање), као и замена старих, оболелих, оштећених и/или сувих стабала.

Дозвољени радови на постојећим дрворедима су: уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен на основу закона, садња новог дрвећа и стандардне мере неге стабала.

Код обнове дрвореда важе следећи услови:

- сачувати постојећу трасу дрвореда;

- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима;
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,50 м, стабло чисто од грана до висине од 2,50 м и прсног пречника најмање 10цм)

Код подизања нових дрвореда, важе следећи услови:

- садњу дрворедних стабала ускладити са оријентацијом улице;
- садњу дрворедних стабала усагласити са подземним инсталацијама;
- избор врста прилагодити станишним условима и висини објеката;
- према могућностима формирати травне баштице са дрворедима;
- ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1,00м;
- у ширим уличним профилима користити више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала;
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5-10,00 м);
- растојање стабала (дебла) од објеката не би требало да буде мање од 3 -7,00 м у зависности од избора врста;
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,50 м, стабло чисто од грана до висине од 2,50 м и прсног пречника најмање 10 цм);
- поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме;
- према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану.

Приликом садње дрворедних садница обавезно је поштовање минималне удаљености од одређених инсталационих водова (водовода, канализације, гасовода, ТТ мреже и др.).

Одржавањем и ревитализацијом зелених површина у регулацији саобраћајница обезбедити прегледност и безбедност саобраћаја.

Сеча дрворедних стабала може се извршити само на основу одобрења надлежног органа градске управе.

Трасе дрвореда на предметном подручју ПДР-а су планиране и дефинисане у графичком прилогу бр. 06 - РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Правила уређења и грађења за планиране дрвореде на конкретним локацијама директно су условљене типом насеља, ширином и категоријом саобраћајнице, као и њеном оријентацијом.

Неопходна је израда инвестиционо техничке документације за потребе озелењавања у складу са условима ЈКП "Зеленило Београд".

/Технички услови,
ЈКП Зеленило Београд,
VII/3 51/7 од 9. фебруара 2016. године/

В.5.1.1.5 СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У систему јавног градског превоза у границама ПДР-а задржавају се постојеће трасе аутобуских линија (минибус бр. 66) са задржаним локацијама стајалишта у обухвату ПДР-а, уз повећање превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.

Дуж траса линија јавног градског превоза у зони овог ПДР-а планира се задржавање постојећег броја стајалишта јавног превоза и по потреби врши се корекција дужина стајалишта у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система.

У зони предметног плана не постоји окретница за возила ЈГП-а.

В.5.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

В.5.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предвиђена потрошња на простору обухваћеном овим ПДР-ом је $Q_{sr,dn}=43,7$ l/s и максимална потрошња за гашење пожара $Q_{roz}=135$ l/s.

За спринклер систем планира се резервоар.

Планирана је замена цевовод пречника мањег од Ø100, цевоводом мин. пречника Ø150.

За уредно водоснабдевање предметног подручја ПДР-а, предвидети цевоводе најмањег пречника Ø150 водећи рачуна о висинским зонама, у јавним саобраћајницама у складу са саобраћајним решењем.

Трасу планиране мреже водити у свему према графичким прилозима бр. 06 – ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА и бр. 11 – СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Поглавља II Графички део ПДР-а.

На планираној мрежи поставити довољан број противпожарних хидраната.

Приликом извођења радова водити рачуна да не дође до оштећења постојећих цевовода, па изградњу радити у складу са техничким правилима и прописима надлежног ЈКП Београдски водовод и канализација.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерним шахтовима, искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

/Технички услови за водоводну мрежу,
ЈКП Београдски водовод и канализација,
бр. 1478 I₄₋₁-19, Ф/62 од 26. јануара 2016. године/

В.5.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Неопходна је изградња новог општег колектора, као и растерећење од атмосферских вода на раскрсници са Рузвелтовом улицом преко пројектованог колектора тунела са изливом у Дунав у зони Панчевачког моста.

Према подацима ЈКП БВК за предметно подручје нема урађене планске и техничке документације.

Минимални дозвољени пречник канала општег система је Ø300 мм.

Одводњавање саобраћајница радити у свему према важећим прописима.

Градска канализација мора имати обезбеђен прилаз објекту канализације изнад којег није дозвољена градња.

Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата са паркинга, неопходно је отпадну воду са ових површина, пре упуштања у градску канализацију, претходно пропустити кроз сепараторе масти и уља, како би се одстаниле штетне материје, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. Гласник РС бр. 67/11 и 48/12).

Трасу планиране мреже водити у свему према графичким прилозима бр. 06 – ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА и бр. 11 – СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Поглавља II Графички део ПДР-а.

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

/Технички услови за канализациону мрежу,
ЈКП Београдски водовод и канализација
1478 I₄₋₁-19/1, од 26. јануара 2016. године/

В.5.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је ОБЕЗБЕДИТИ:

- Девет трансформаторских станица 10/0,4 kV типа МБТС или у објекту снаге трансформатора 630 kVA, капацитета 1000 Kva;
- Планирате трансформаторске станице прикључити на постојеће и будуће 10 kV водове;
- Користити водове 10 kV типа и пресека ХНЕ 49-А 3х (1 x 150) мм²;
- Изградити потребан број 1kV водова за напајање планираних садржаја;
- Користити проводнике одговарајућег типа и пресека у складу са важећим техничким прописима и препорукама;

Трансформаторске станице позиционирати у оквиру урбанистичких целина у складу са условима и важећим техничким прописима и препорукама према техничким условима ЕПС Дистрибуције.

При извођењу радова, на изградњи нових или реконструкцији постојећих објекта, постојећи електроенергетски вод 35 kV који се налази у обухвату ПДР-а, потребно је заштитити, и изместити га на безбедно место. При извођењу радова вод заштитити и обезбедити од оштећења у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Планира се измештање постојећег уљног 35 kV подземног вода у новопланирани електроенергетски коридор у дужини од око 240м, измештање извести подземним водом типа и пресека проводника ХНЕ 49-А 3х(1х185/25) mm². Вод заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника 0160 mm за подземне водове 35 kV. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације.

Приликом измештања овог вода водити рачуна о потребним међусобним растојањима и условима при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси вода.

Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.

При укрштању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поставати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.

Потребни је да се у траси вода не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ воду приликом квара.

Постојеће деонице 10 kV и 1 kV водова заштитити у складу са важећим техничким прописима и препорукама ЕПС Дистрибуција.

Неопходно измештање 1 kV мреже и кућних прикључака изводити ради постизања прописаних сигурносних растојања, измештање извршити проводницима одговарајућег типа и пресека у складу са интерним стандардима ЕПС Дистрибуција.

Постојеће стубове који се задржавју, статички проверити за нове силе затезања и углове скретања трасе и уколико не задовољавају предвидети нове стубове.

У траси вода не смеју да се налазе објекти који би угрожавали електроенергетски вод или онемогућавали приступ воду.

Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.

За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловима и то за водове 10 kV 100% резерву, а за каблове 1 kV 50% резерву.

Трасу планиране електроенергетске мреже водити у свему према графичким прилозима бр. 07 – ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА и бр. 11 – СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Поглавља II Графички део ПДР-а.

Све радове изводити према, важећим техничким прописима и препорукама и интерним стандардом надлежне ЕПС Дистрибуције.

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу вршити према техничким условима ЕПС Дистрибуције.

/Технички услови,
ЕПС Дистрибуција,
бр. 289400/2-15 од 31. децембра 2015. године/

В.5.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користити следећи норматив:

- 1,50 ТЕЛЕФОНСКИХ ПРИКЉУЧАКА/1,00 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ТЕЛЕФОНСКИ ПРИКЉУЧАК/50,00 квм НЕТО (за пословање/делатности);

Приликом израде инвестиционо-техничке документације утврђују се следеће мере и услови ЈП Телеком Србија:

- Неопходно је повећати капацитет тк мреже;
- За нове стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа се може реализовати FTTB (Fiber to the Building) технологијом монтажом IP приступних ТК уређаја или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber to the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова;
- За нове пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber to the Building) решења полагањем провидног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме;
- Обезбедити микролокације за мини IPAN/IPAN;

- За смештај ТК опреме – outdoor кабинета mini IPAN обезбедити простор 2,00x2,00 м на јавној површини (на тротоару, ут зграду или на зеленој површини). Микролокација за ТК опрему треба да је лако приступачна, како за особље тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- Приступна тк мрежа треба да буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем ТК канализације;
- Планирана је траса за ТК канализацију капацитета две ПВЦ (ПЕХД) цеви Ø110 мм са обе стране улице и одговарајући број прелаза, истог капацитета испод коловоза;
- Планирана је изградња ТК окана на свим раскрсницама улица као и на средини распона између две раскрснице, где је распон дужи од 100 м;
- Планирају се прелази, испод коловоза саобраћајница, из свих нових окана;
- Планира се изградња нове ТК канализације у слободној јавној површини или у тротоару;
- Локацију за једну базну станицу предвиђена је у оквиру урбанистичке целине **A1**;
- Планирана локација за базну станицу мора да има приступ, трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге 17,3 kW;

Трасу планиране телекомуникационе мреже водити у свему према графичким прилозима бр. 08 – ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА и бр. 11 – СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Поглавља II Графички део ПДР-а.

Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу врши се искључиво према условима ЈП Телеком Србија.
/Услови,
Телеком Србија,
бр. 8932/1 од 12. јануара 2016. године/

В.5.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У границама ПДР-а планирана је изградња нових топловода дуж свих саобраћајница.

Планирано је измештање постојећег топловода Ø273.0/400 мм због изградње нових саобраћајница. Планиране нивелете улица ускладити са прописима о минималном заштитном надслоју земље код предизолованих топловода.

Минимално одстојање коте коловозне конструкције (тротоара) до топловода је 60,00 цм.

Топловоди су предвиђени дуж саобраћајница унутар подручја у обухвату ПДР-а.

Приликом израде техничке документације коридоре нових топловода ускладити са осталом комуналном инфраструктуром тако да сва минимална дозвољена растојања буду испоштована.

Измештање топловода, изведеног за потребе прикључења Научно технолошког парка „Београд“, у обиму који ће бити дефинисан као технолошка целина извести приликом трасирања нових саобраћајница, а за потребе реализације ПДР-а оних блокова у којима се налази постојећи топловод, а у свему према графичком прилогу бр. 12 – ПЛАНИРАНА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА Поглавља II Графички део ПДР-а.

Постојећа топловодна мрежа у обухвату ПДР-а задовољава потребе за прикључење планираних капацитета уз изградњу дистрибутивних топловода дуж саобраћајница.

Трасу планиране топловодне мреже водити у свему према графичким прилозима бр. 09 – ПЛАНИРАНА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА и бр. 11 – СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Поглавља II Графички део ПДР-а.

Прикључење објекта на топловодну мрежу вршити искључиво према условима ЈП Београдске електране.
/Технички услови,
ЈКП Београдске електране,
бр. I-18382/3 од 21. новембра 2016. године/

В.5.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Простор у границама ПДР-а није опремљен гасоводном мрежом и објектима.

Снабдевање природним гасом ће се вршити са постојећих МРС „Мирјево 1“ и МРС „Мирјево 2“ које се налазе ван граница ПДР-а.

За потребе снабдевања потенцијалних потрошача природним гасом планирана је дистрибутивна мрежа од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара.

Трасе гасовода планирне су у регулационом профилу постојећих и планираних саобраћајница (тротоару) или у јавним зеленим површинама.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације и спровођења интервенција у границама ПДР-а обавезно је да сви потрошачи морају имати засебно мерило протока гаса.

Потребно је поштовати сва прописана растојања од планираних гасних инсталација у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара (Сл.гласник РС, бр. 086/2015) и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката.

Минимално растојање дистрибутивног гасовода од темеља објекта је 1,00 м.

Минимална дубина укопавања гасовода при полагању у зеленој површини 0,80 м, а у тротоару је 1,00 м мерено од горње ивице цеви гасовода до горње коте терена.

Приликом укрштања дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта, а уколико то није могуће извести, одступања која су дозвољена крећу се до угла од 60,00°.

Минимална дубина укопавања гасовода приликом укрштања износи 1,35 м мерена од горње ивице цеви до горње коте коловозне конструкције пута.

Трасу планиране гасоводне мреже водити у свему према графичким прилозима бр. 10 – ПЛАНИРАНА ГАСОВОДНА МРЕЖА и бр. 11 – СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Поглавља II Графички део ПДР-а.

Прикључење објеката на гасоводну мрежу врши се искључиво према условима ЈП Србијас.

/Технички услови,
ЈП Србијас,
бр. 06-03/5022 од 23. фебруара 2016. године/

В.5.3. ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Урбанистичке целине у оквиру којих се налазе објекти и комплекси јавних намена сходно делу В.3.1. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ЈАВИХ НАМЕНА Поглавља I Текстурални део ПДР-а чине:

- Урбанистичка целина **A1** која обухвата Научно технолошки парк "Београд" (НТП);
- Урбанистичка целина **A2** која обухвата парковску – зелену површину;
- Урбанистичка целина **A3** која обухвата Медицинску школу (МШ);
- Урбанистичка целина **A4** која обухвата Комбиновану дечију установу (КДУ);

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА A1	
НАУЧНО-ТЕХНОЛОШКИ ПАРК/ОЗНАКА ГП:	цели и делови КП од којих се формира ГП
НТП/ГП A1-1	делови КП 2277/1, КП 2277/4 и КП 3722
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА A2	
ПАРКОВСКА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА/ОЗНАКА ГП:	цели и делови КП од којих се формира ГП
ПЗП/ГП A2-1	део КП 2277/4
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА A3	
МЕДИЦИНСКА ШКОЛА/ОЗНАКА ГП:	цели и делови КП од којих се формира ГП
МШ/ГП A3-1	делови КП 2277/1 и КП 2277/5
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА A4	
КОМБИНОВАНА ДЕЧИЈА УСТАНОВА/ОЗНАКА ГП:	цели и делови КП од којих се формира ГП
КДУ /ГП A4-1	цела КП 2265/18 и делови КП 2277/1, КП 2277/4, КП 2265/4

Прилог 7: Приказ урбанистичких целина јавне намене

Корисници у обухвату ПДР-а ће користити постојеће капацитете објеката и комплекса јавне намене који се налазе у контактної зони обухвата ПДР-а и то:

- Предшколска установа „Звездани гај“ у ул. В. Дугошевића бр.48, удаљена око 1 км од граница ПДР;
- Предшколска установа „Зора“ у ул. П.Срећковића бр. 10, удаљена око 1 км од граница ПДР-а;
- Предшколска установа „Драгуљче“ у ул. Ђурићева бр. 3, удаљена око 1 км од граница ПДР-а;
- Предшколска установа „Славуј“ у ул. Ч.Мијатовића бр. 6, удаљена око 1 км од граница ПДР-а;
- Предшколска установа „Маштарије“ у ул. Прешевска бр. 61а, удаљена око 1 км од граница ПДР-а;

- Дом здравља Звездара у ул. О. Јовановић бр. 11, удаљен око 3 км од граница ПДР-а;
- Основна школа „1300 каплара“ у ул. Панчина бр.1;

В.5.3.1 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А1

В.5.3.1.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **A1** спада у јавне површине и обухвата површину резервисану за објекте и комплексе јавне намене - Научно-технолошки парк „Београд“ (НТП).

У оквиру урбанистичке целине **A1** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле за потребе објеката и комплекса јавне намене намењене Научно-технолошком парку „Београд“ (НТП) и то **ГП А1-1** која је дефинисана аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У том смислу урбанистичку целину **A1** чини простор утврђен ПДР-ом за објекте чија изградња је од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији као и за објекте намењене за јавно коришћење.

Обухват грађевинске парцеле **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **A1** укључује делове КП 2277/4, КП 2277/1 и КП 3722 КО Звездара на којој се налазе објекти Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП).

Сви постојећи објекти или њихови делови који се цели и неким својим делом налазе у оквиру урбанистичке целине **A1**, односно на грађевинској парцели формираној овим ПДР-ом за потребе Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) и то **ГП А1-1**, сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а, а нису у функцији, нити припадају склопу Научно-технолошког парка „Београд“, обавезно се уклањају, на њима нису дозвољене никакве интервенције.

Све постојеће објекте или њихове делове који су изграђени без грађевинске дозволе, налазе се у оквиру урбанистичке целине **A1** на грађевинској парцели **ГП А1-1** сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а и у директној су експлоатационој функцији комплекса Научно-технолошког парка „Београд“, могуће је озаконити у складу са одредбама важећег закона.

Грађевинска парцела **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **A1** обухвата површину блока 1 и дефинисана је источном границом КП 2277/1 КО Звездара и регулационим линијама према улицама С10, С14, Вељка Дугошевића и Трнавске, тако да се границе грађевинске парцеле **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **A1** успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Земљиште обухваћено грађевинском парцелом **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **A1** уједно представља и земљиште за редовну употребу објеката Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП).

У контактном подручју око урбанистичке целине **A1** налазе се и остале урбанистичке целине које су ПДР-ом опредељене као урбанистичке целине јавних намена и то **A2, A3 и A4**.

В.5.3.1.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Грађевинска парцела **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **A1** намењена је за потребе објеката и комплекса научно - технолошког центра као јавне намене која је уједно и доминантна и чији проценат заступљености износи 100%.

В.5.3.1.3 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Грађевинску парцелу **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **A1** чини комплекс од 5 (пет) објеката -јединица за научно-технолошки рад (A3, A4, A5, B4 и B5), два везна објекта- чворишта са вертикалним и хоризонталним комуникацијама (B1 и B2) и централним инфраструктурним објектом Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП), спратности од По+Пр, По+Пр+1+Пк, По+Пр+2+Пк, По+Пр+3+Пк и По+Пр+5+Пк.

Сви постојећи објекти који се налазе у оквиру урбанистичке целине **A1** на грађевинској парцели **ГП А1-1** сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а и у директној су експлоатационој функцији комплекса Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) се задржавају.

Дозвољавају се интервенције на постојећим објектима који су у функцији и припадају склопу комплекса Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) а које подразумевају текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптацију, санацију и реконструкцију ради побољшања услова експлоатације, без могућности промене доминантне намене научно - технолошког центра.

Дозвољава се изградња нових објеката намењених доминантној намени у оквиру комплекса Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) као подршка малим инкубатор-предузећима, која се баве развојем идеја и њиховом технолошком применом.

Дозвољава се изградња макс. 1 (једног) гаражног објекта отвореног типа на грађевинској парцели **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** и/или паркинг простора на отвореном у оквиру грађевинске парцеле.

Нове објекте у оквиру комплекса Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом (ГЛ) на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

На грађевинској парцели **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** се, као референтна и обавезујућа, одређује Нулта кота на начин да одговара најнижој Нултој коти постојећих објеката.

У оквиру комплекса Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП), дозвољава се изградња и пратећих функционалних склопова у форми засебног објекта од предвиђених нових објеката или у форми посебних делова нових објеката намењених доминантној намени, а за потребе организовања обједињених финансијских, правних, менаџерских, организационих, управљачких, едукативних, интернатских, оператерских, као и осталих пратећих садржаја (кухиња, ресторан, простори за одмор, централни инфо деск, портирнице, рецепције...) који су у функцији управљања и целодневног коришћења комплекса Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП).

У оквиру комплекса Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) у оквиру нових објеката обезбедити и просторе за развој и смештај специјализованих центара у складу са програмима развоја појединих области који садрже потребне елементе за едукацију, експерименталне и промотивне активности за специфичне научне области, са нужним садржајима интернатског или другог допунског програма, интерактивним изложбеним простором, научним клубом са лабораторијама и учионицама, вишенаменском конференцијском двораном и сл.

Доминантна намена у оквиру урбанистичке целине **А1** мора бити позиционирана на свим етажама планираних објеката док се у приземљу (Пр) и/или на првом спрату (I) планираних објеката дозвољава изградња пратећих функционалних склопова који својом функцијом опслужују доминантну намену и не нарушавају животну средину.

Приликом спровођења интервенција дефинисаних ПДР-ом на грађевинској парцели **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** коју чини комплекс Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) поштовати нормативе, услове и правила грађења наведена у глави В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА и глави В.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.5.3.1.4 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 60%.

Максимални индекс заузетости подземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 85%.

Максимална дозвољена висина венца нових објекта је 22,00 м.

Максимална дозвољена висина гаражног објекта је 15,00 м.

В.5.3.1.5 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Колске и пешачке приступе грађевинској парцели **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** обезбедити преко саобраћајница С10 и С14.

Паркирање решити грађевинској парцели **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** изградњом гараже и/или паркинг простора на отвореном у оквиру парцеле.

Паркирање у комплексу мора да буде решено формирањем интерних саобраћајница и у складу са нормативима датим у делу В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Потребан број паркинг места се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле у складу са нормативима датим у делу В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.5.4.1.6 ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинску парцелу **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** коју чини комплекс Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) је потребно оградити.

Дуж граница грађевинске парцеле **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом са капијом која има контролисан улаз/излаз.

Максимална висина ограде износи 1,6 м.

Зидани парапетни део може бити висок макс. 0,6 м, док остатак до пуне висине ограде може бити транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.).

Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.

Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости грађевинске парцеле.

В.5.3.1.7 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зелене површине могу да се унапреде и подмладе уз обавезу њиховог редовног одржавања.

Слободне и зелене површине комплекса обликовати парковским решењем, а композиционо решење зеленила и избор биљних врста прилагодити функцији и планираној намени парцеле. Улаз у комплекс и прилаз објекту нагласити интензивнијом вртном обрадом, уз примену декоративних и цветних форми дрвећа и шибља.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове.

Обавезно је формирање нових зелених површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простор.

Обавезно је остварити минимално 40% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 15% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

Обавезно је озелењавање равних кровова подземних гаража и делова подземних објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 цм.

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресадњу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

В.5.3.1.8 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

У обликовању нових објеката применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Објекти треба да буду пројектовани тако да задовоље савремене захтеве из области енергетске ефикасности, еколошке свести и економског тренутка и могућности друштва у коме се реализују, економични и експлоатационо прихватљиви.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објеката, нагибом кровних равни, примењеним материјалима на фасади и функцији објеката.

У складу са трендом повећања зелених површина размотрити могућност формирања зелених кровова.

Уколико се последња етажа нових објеката намењених доминантној намени изводи у форми повученог спрата (Пс) тада фасадна платна повученог спрата (Пс) морају бити повучена од предње грађевинске линије најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на фасадну раван, а изнад повученог спрата (Пс) тада је обавезна изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Изнад последње етаже гаражног објеката обавезна је изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Изнад последње етаже гаражног објеката кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Приступне правце у оквиру грађевинске парцеле **ГП А1-1** у урбанистичкој целини **А1** коју чини комплекс Научно-технолошког парка „Београд“ (НТП) решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације положај спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасадама обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању/заклањању у односу на фасадне равни.

При планирању и реализацији нових објеката комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

В.5.3.1.9 ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

За потребе реализације објеката и комплекса јавне намене - Научно-технолошког парка „Београд“ грађевинска парцела **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле јавне намене сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За потребе реализације објеката и комплекса јавне намене - Научно-технолошког парка „Београд“ за грађевинску парцелу **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** у односу на начин како је дефинисана у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За потребе реализације објекта предвиђене изградње за грађевинску парцелу **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

В.5.3.1.10 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Дозвољава се спровођење фазне реализације интервенција дефинисаних ПДР-ом.

Све фазе реализације морају бити дефинисане у поступку израде Урбанистичког пројекта и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних и

зелених површина.

Обавезно је омогућити функционисање и експлоатацију објеката сваке фазе, независно од реализације следеће, без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

В.5.3.1.11 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Грађевинска парцела **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** је комунално опремљена.

Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

В.5.3.1.12 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри за ГП А1-1 у урбанистичкој целини А1	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини А1	делови КП 2277/1, КП 2277/4 и КП 3722 КО Звездара
Катастарске парцеле које чине ГП А1-1	делови КП 2277/1, КП 2277/4 и КП 3722 КО Звездара
Површина урбанистичке целине А1/Грађевинске парцеле ГП А1-1	56.059,95 квм
Максимална дозвољена висина венца нових објеката	22,00 м
Максимална дозвољена висина венца новог објекта намењеног функционалним склоповима који опслужују доминантну намену	22,00 м
Максимална дозвољена висина венца гаражног објеката	15,00 м
Максимални Индекс заузетости (Из)	60%
Минимални проценат слободних и зелених површина	40%
Минимални проценат незастртих зелених површина	15%
Минимални број паркинг места	Посебна саобраћајна анализа кроз УП

Прилог 8: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини А1

В.5.3.2 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А2

В.5.3.2.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **А2** спада јавне површине и подразумева површине намењене парковима, зеленилу и рекреацији.

У оквиру урбанистичке целине **А2** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле за потребе зелене површине јавне намене намењене парковима, зеленилу и рекреацији и то **ГП А2-1** која је дефинисана аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Обухват грађевинске парцеле **ГП А2-1** у оквиру урбанистичке целине **А2** укључује део КП 2277/4 КО Звездара која представља неизграђену јавну површину.

Грађевинска парцела **ГП А2-1** у оквиру урбанистичке целине **А2** обухвата површину у делу блока 2 на регулационој линији према улицама С10 и С14, тако да се границе грађевинске парцеле **ГП А2-1** у оквиру урбанистичке целине **А2**, према урбанистичким целинама **Б1** и **А4**, успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У контактном подручју око урбанистичке целине **А2** налазе се урбанистичке целине које су ПДР-ом опредељене као урбанистичке целине јавне намене и то **А1** и **А4** као и урбанистичка целина **Б1** намењена мешовитим градским центрима у зони ниске спратности.

В.5.3.2.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Грађевинска парцела **ГП А2-1** у оквиру урбанистичке целине **А2** намењена је јавним парковским, зеленим и рекреативним површинама као доминантном наменом, чији проценат заступљености износи 100%.

В.5.3.2.3 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

У циљу реализације ПДР-а у овој урбанистичкој целини за потребе формирања јавне парковске, зелене и рекреативне површине неопходно је уређивање земљишта, што обухвата:

- истражне радове као што су: израда геодетских и других подлога, израда студија, биолошких основа, пројектне документације, санирање и нивелација терена;
- изградња комуналне инфраструктуре за редовни режим коришћења зелене површине (водовода, јавне расвете и др.), постављање основне опреме као што су стазе и платои (пре процеса озелењавања) и постављање мобилијара (након процеса озелењавања);
- озелењавање земљишта које подразумева садњу садница, заснивање травњака, цветњака, ружичњака и друге вегетације;
- учешће аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста приликом озелењавања које треба да буде минимално 50%, а могуће је користити и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине;
- При осветљавању, применити одговарајућа техничка решења у складу са функцијом локације и потребама јавних површина, а изворе светлости јавне расвете усмерити ка тлу;

Инвестиционо-техничку документацију за подизање и уређење зелене површине може да израђује предузеће или друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за обављање послова израде техничке документације.

Врсту техничке документације ускладити са потребним интервенцијама у складу са одредбама важећег закона.

Парковска, зелена и рекреативна површина се мора користити само у сврху за коју је намењена.

Изузетно, парковска, зелена и рекреативна површина привремено се може користити за приредбе, културне манифестације, дечије забавне активности и у сличне сврхе, а у складу са прописима који регулишу ову материју.

Приликом уређења парковске, зелене и рекреативне површине потребно је примењивати следеће нормативе за игралишта:

- за децу до 3 година капацитет дечијег игралишта треба да је за 15-20 деце, а за децу до 6 година капацитет може бити за број од 30-50 деце;
- за децу до 3 године обезбедити игралиште површине 2 квм/детету или 0,15 квм/становнику, а за децу до 6 година обезбедити 5 квм/детету или 0,5 квм/становнику;
- застори на дечијим игралиштима треба да су од савремених материјала, а справе за игру деце у складу са стандардима ЕУ;
- игралишта за децу потребно је оградити;

У оквиру парковске, зелене и рекреативне површине планирати уколико капацитети задовољавају, и терене за рекреацију становништва у оквиру подручја предметног ПДР-а и посетиоце из других делова града.

Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним декоративним застором, а парк оплеменили одговарајућим елементима вртне пластике (чесма, фонтана, скулптура као и парковски мобилијар за одмор).

Застори на теренима треба да буду од савремених материјала.

У оквиру нове јавне парковске, зелене и рекреативне површине није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката осим инфраструктурних објеката од општег интереса утврђених на основу закона и јавног тоалета, при чему сви заједно не смеју да заузимају укупну површину парка више од 1%.

Код подизања парковске, зелене и рекреативне површине неопходно је обезбедити:

- минимално 70% површине под вегетацијом (озелењено) у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа), док осталих 30% може бити под стазама, платоима, дечијим игралиштима и отвореним теренима;
- репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња и сезонско цвеће;
- травнате површине;
- вртно-архитектонске елементе (степенице, стазе, ограде, водени елементи, мобилијар и др.);
- засторе на дечијим игралиштима и спортским теренима од савремених материјала, а справе за игру деце у складу са стандардима ЕУ;
- садржаје за све старосне групе тематски концентрисане (миран одмор, игра, дечије игралиште, спортски терени и др.);
- стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање;
- ограђивање парка;

- 1-2% пада терена (стаза, платоа, спортских терена) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);

Правила уређења и грађења парковске, зелене и рекреативне површине директно су условљена њиховом величином, положајем у простору и гравитационим подручјем које опслужују, па је с тим у вези начин спровођења дефинисан у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.5.3.2.4 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Колски и пешачки приступ остварити преко новопланираних саобраћајница С10 и С14, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

В.5.3.2.5 ОГРАЂИВАЊЕ У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Ограђивање је могуће дуж бочних граница урбанистичке целине према урбанистичким целинама **A4** и **B1**.

На бочним границама парцела урбанистичким целинама **A4** и **B1**, ограђивање вршити постављањем оgrade у оквиру урбанистичке целине **A2**, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две урбанистичке целине, тако да надлежно комунално предузеће за уређење парка ЈКП Зеленило гради ограду.

Ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лаких материјала репрезентативног изгледа и зеленила максималне висине 1,40 м, са максималном висином зиданог постаменталног дела оgrade од 0,60 м.

В.5.3.2.6 ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

За потребе реализације парковске, зелене и рекреативне површине грађевинска парцела **ГП A2-1** у оквиру урбанистичке целине **A2** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле јавне намене сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.5.3.2.7 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Нема услова за спровођење фазне реализације.

В.5.3.2.8 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са планиране јавне саобраћајне (колско – пешачке) површине 10, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле грађевинске парцеле **ГП A2-1** у оквиру урбанистичке целине **A2** подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

В.5.3.2.9 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини A2	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини A2	део КП 2277/4 КО Звездара
Катастарске парцеле које чине ГП A2-1	део КП 2277/4 КО Звездара
Површина урбанистичке целине A2	4.243,15 квм
Грађевинске парцеле ГП A2-1	4.243,15 квм
Минимални проценат слободних и зелених површина	100%
Минимални проценат незастртих зелених површина	70%

Прилог 9: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини A2

В.5.3.3 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА A3

В.5.3.3.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **A3** спада у јавне површине и обухвата површину резервисану за објекте и комплексе јавне намене - Медицинску школу (МШ).

У оквиру урбанистичке целине **A3** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле за потребе објекта и комплекса јавне намене намењене Медицинској школи (МШ) и то **ГП A3-1** која је дефинисана аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У том смислу урбанистичку целину **A3** чини простор утврђен ПДР-ом за објекте од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији као и за објекте намењене за јавно коришћење.

Обухват грађевинске парцеле **ГП A3-1** у оквиру урбанистичке целине **A3** укључује делове КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара на којој се налазе средња стручна школа - Медицинска школа (МШ) у улици Вељка Дугошевића бб, чији је оснивач Република Србија, коју похађа 1.605 ученика и који се задржава.

У циљу квалитетнијег развоја области образовања и проширења гравитационог подручја средњих школа, потребно је тежити концепту средњошколског центра са комплексном понудом наставе, смештаја, исхране, просторија за учење, спорт, здравствену заштиту, културне активности и сл.

Сви постојећи објекти или њихови делови који се цели и неким својим делом налазе у оквиру урбанистичке целине **A3**, односно на грађевинској парцели формираној овим ПДР-ом за потребе намењене Медицинској школи (МШ) и то **ГП A3-1**, сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а, а нису у функцији нити припадају склопу Медицинске школе (МШ), обавезно се уклањају, на њима нису дозвољене никакве интервенције.

Грађевинска парцела **ГП A3-1** у оквиру урбанистичке целине **A3** обухвата површину блока 3 и дефинисана је регулационим линијама према улицама С6, С7, С9 и С10, тако да се границе грађевинске парцеле **ГП A3-1** успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Земљиште обухваћено грађевинском парцелом **ГП A3-1** у оквиру урбанистичке целине **A3** уједно представља и земљиште за редовну употребу објекта Медицинске школе (МШ).

У контактном подручју око урбанистичке целине **A3** налазе се и остале урбанистичке целине које су ПДР-ом опредељене као урбанистичке целине јавних намена и то **A1**, **A2** и **A4** као и урбанистичке целине **B2**, и **B1** намењене мешовитим градским центрима и вишепородичном становању.

B.5.3.3.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Грађевинска парцела **ГП A3-1** у оквиру урбанистичке целине **A3** намењена је за потребе средњошколских установа која намена је уједно и доминантна и чији проценат заступљености износи 100%.

B.5.3.3.3 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Сви постојећи објекти који се налазе у оквиру урбанистичке целине **A3** на грађевинској парцели **ГП A3-1** сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а и у директној су експлоатационој функцији Медицинске школе (МШ) се задржавају.

Дозвољавају се интервенције на постојећим објектима који су у експлоатационој функцији Медицинске школе (МШ) а које подразумевају текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптација, санација и реконструкција ради побољшања услова експлоатације, без могућности промене доминантне намене средњошколске установе.

Није дозвољена изградња ван габарита постојећег објекта.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, гараже, оставе и слично).

Приликом спровођења интервенција дефинисаних ПДР-ом на грађевинској парцели **ГП A3-1** у оквиру урбанистичке целине **A3** коју чини објекат Медицинске школе (МШ) поштовати нормативе, услове и правила грађења наведена у глави В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА и глави В.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

B.5.3.3.4 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа на нивоу грађевинске парцеле је постојећи и остаје непромењен.

Максимални индекс заузетости подземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле је постојећи.

Максимална дозвољена висина венца објекта је постојећа и остаје непромењена.

В.5.3.3.5 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Паркирање је решено у оквиру грађевинске парцеле **ГП АЗ-1** у оквиру урбанистичке целине **АЗ** и не постоје нове могућности за паркирање возила.

Колски приступ грађевинској парцели **ГП АЗ-1** у оквиру урбанистичке целине **АЗ** могуће је остварити преко планираних саобраћајница С6, С7, С9 и С10.

Пешачки приступ могуће је остварити преко планираних саобраћајница С6, С7, С9 и С10.

В.5.3.3.6 ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинску парцелу **ГП АЗ-1** у оквиру урбанистичке целине **АЗ** коју чини комплекс Медицинске школе (МШ) је потребно оградити.

Дуж граница грађевинске парцеле **ГП АЗ-1** у оквиру урбанистичке целине **АЗ** формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом са капијом која има контролисан улаз/излаз.

Максимална висина ограде износи 1,6 м.

Зидани парапетни део може бити висок макс. 0,6 м, док остатак до пуне висине ограде може бити транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.).

Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.

Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости парцеле.

В.5.3.3.7 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Нема могућности за формирање нових зелених површина па оне остају на затеченом нивоу, уз обавезу њиховог одржавања.

Постојећи парк у оквиру грађевинске парцеле **ГП АЗ-1** у оквиру урбанистичке целине **АЗ** у целости је очуван и као такав се задржава.

У оквиру постојећег парка дозвољени су радови на редовном одржавању у складу са Одлуком о уређивању и одржавању паркова, зелених и рекреационих површина (Сл. лист града Београда бр. 23/2005 и 29/07).

У постојећем парку није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката.

Приликом редовног одржавања постојећег парка обавезно је сачувати парк у постојећим границама, уклонити привремене објекте, задржати и подмладити постојећу вегетацију, користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове, обезбедити учешће лишћарских врста које треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију (жбунасте врсте, пузавице, цвеће).

Обавезно је остварити минимално 70% слободне површине грађевинске парцеле **ГП АЗ-1** у оквиру урбанистичке целине **АЗ**, а 30% под зеленим незастртим површинама.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 30% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

В.5.3.3.8 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Имајући у виду дозвољене интервенције нема посебних захтева у погледу архитектонског обликовања.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације положај спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасадама обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању/заклањању у односу на фасадне равни.

B.5.3.3.9 ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

За потребе реализације дозвољених интервенција на објекту и комплексу јавне намене - Медицинској школи (МШ) грађевинска парцела **ГП А3-1** у оквиру урбанистичке целине **А3** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле јавне намене сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле **ГП А3-1** у оквиру урбанистичке целине **А3** у односу на начин како је дефинисана у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

B.5.3.3.10 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

B.5.3.3.11 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Грађевинска парцела **ГП А3-1** у оквиру урбанистичке целине **А3** је комунално опремљена.

Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

B.5.3.3.12 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри за ГП А3-1 у урбанистичкој целини А3	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини А3	делови КП 2277/1 и 2277/5 КО Звездара
Катастарске парцеле које чине ГП А3-1	делови КП 2277/1 и 2277/5 КО Звездара
Површина урбанистичке целине А.3/Грађевинске парцеле ГП А3-1	18.868,29 квм
Максимална дозвољена висина венца објекта	постојећи
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи
Минимални проценат слободних и зелених површина	50%
Минимални проценат незастртих зелених површина	30%
Минимални број паркинг места	постојећи

Прилог 10: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини А3

B.5.3.2 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А4

B.5.3.4.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **А4** спада у јавне површине и обухвата површину резервисану за објекте и комплексе јавне намене - Комбиновану дечију установу (КДУ).

У оквиру урбанистичке целине **А4** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле за потребе објекта и комплекса јавне намене намењене за Комбиновану дечију установу (КДУ) и то **ГП А4-1** која је дефинисана аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Обухват грађевинске парцеле **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** укључује целу КП 2265/18 и делове КП 2265/4, 2277/1 и КП 2277/4 КО Звездара на којој се тренутно налази неуређена и зелена површина.

Грађевинска парцела **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** обухвата површину дела блока 2 и дефинисана је регулационим линијама према улицама С10 и Вељка Дугошевића, тако да се границе грађевинске парцеле **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** према урбанистичкој целини **Б1** успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Земљиште обухваћено грађевинском парцелом **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** уједно представља и земљиште за редовну употребу будућег објекта Комбиноване дечије установе (КДУ).

У контактном подручју око урбанистичке целине **A4** налазе се урбанистичке целине које су ПДР-ом опредељене као урбанистичке целине јавних намена и то **A2** и **A3** као и урбанистичка целина **B1** намењена мешовитим градским центрима у зони ниске спратности.

B.5.3.4.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Грађевинска парцела **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4** намењена је за потребе објеката и комплекса Комбиноване дечије установе (КДУ) као јавне намене чији проценат заступљености износи 100%.

У објекту Комбиноване дечије установе (КДУ) дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима које морају пре свега да задовоље своју основну функцију обезбеђивања квалитетног простора за боравак деце и васпитно образовни рад, у складу са савременим потребама педагошких курикула.

B.5.3.4.3 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Грађевинска парцела **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4** испуњава све погодности када је у питању величина земљишта, погодан положај земљишта, могућности за задовољење техничко-економских захтева, повољан облик земљишта, оптимално растојање између објеката дечијих установа и стамбених објеката и пратеће површине.

Дозвољава се изградња 1 (једног) објекта јавне намене Комбиноване дечије установе (КДУ) максималног капацитета за максимално 270 корисника на грађевинској парцели **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4**, формирањем припадајућег комплекса до одговарајуће величине, односно минималне површине комплекса у складу са нормативима датим ПДР-ом.

У објекту Комбиноване дечије установе (КДУ) обавезно је предвидети простор намењен рационалној и технолошки адекватној производној кухињи пропорционалној капацитетима објекта Комбиноване дечије установе (КДУ).

Објекат Комбиноване дечије установе (КДУ) треба да обухвата циљну групу 70% деце узраста од 0 до 6 година старости.

Грађевинској парцели **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4** обезбедити директан прилаз са јавне површине, и то са саобраћајнице С10.

Приликом одређивања положаја објекта Комбиноване дечије установе (КДУ) на грађевинској парцели **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4** водити рачуна да је на мирнијем месту у оквиру урбанистичке целине, уз могућност ослањања на веће зелене површине, довољно удаљен од значајнијих извора загађења, буке и посебно саобраћајница С10 и Вељка Дугошевића и то мин. 10,00 м.

На грађевинској парцели **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4** се, као референтна и обавезујућа, одређује Нулта кота на начин описан у правилима датим у делу А.4.1. ПОЈМОВНИК И ЗНАЧЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Суседни објекти, свих намена, уколико се налазе на јужној и југо-источној страни у односу на објекат Комбиноване дечије установе (КДУ) на грађевинској парцели **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4**, треба да буду удаљени на мин. растојању од две своје висине објекта.

Површине за игру деце на отвореном се могу формирати и применом принципа зелене архитектуре, озелењавањем крова и/или формирањем новог простора намењеног боравку и игри деце на крову, уз поштовање свих безбедносних стандарда.

При планирању и реализацији објекта Комбиноване дечије установе (КДУ) потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.

На грађевинској парцели **ГП A4-1** у оквиру урбанистичке целине **A4** неопходно је обезбедити 1-2% пада терена чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка атмосферској канализацији.

B.5.3.4.4 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 40%.

Максимални индекс заузетости подземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 70%.

Максимална дозвољена висина венца објекта је 9,00 м.

В.5.3.2.5 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Колски приступ грађевинској парцели **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** сервисним, родитељским и возилима запослених остварити са приступне саобраћајнице С10, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Пешачки приступ остварити преко саобраћајница Вељка Дугошевића и С10.

Неопходно је 40% укупног неопходног броја паркинг места комплекса Комбиноване дечије установе (КДУ) остварити на делу на грађевинској парцели **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4**, а преостала паркинг места у регулацији саобраћајнице С10 или Вељка Дугошевића или ако то није могуће, у блиском суседству.

Потребан број паркинг места се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле у складу са нормативима датим у делу В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.5.3.4.6 ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинску парцелу **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** коју чини комплекс Комбиноване дечије установе (КДУ) је потребно оградити.

Дуж граница грађевинске парцеле **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом са капијом која има контролисан улаз/излаз.

Максимална висина ограде износи 1,60 м.

Зидани парапетни део може бити висок макс. 0,60 м, док остатак до пуне висине ограде може бити транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.).

Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.

Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости грађевинске парцеле.

В.5.3.4.7 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Потребно је формирати заштитни зелени појас по ободу грађевинске парцеле **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4**.

Обавезно је формирање нових зелених површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простор.

Обавезно је остварити мин. 60% слободних и зелених површина, а од тога мин. 30% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 30% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

Обавезно је остварити најмање 15% површине за игралишта, а што је планирано у оквиру минималних 60% слободних и незастртих површина.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

B.5.3.4.8 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

У обликовању објекта Комбиноване дечије установе (КДУ) применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Објекат треба да буду пројектован тако да задовоље савремене захтеве из области енергетске ефикасности, еколошке свести и економског тренутка и могућности друштва у коме се реализује, економичан и експлоатационо прихватљив.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта, нагибом кровних равни, примењеним материјалима на фасади и функцији објекта.

У складу са трендом повећања зелених површина размотрити могућност формирања зелених кровова.

Уколико се последња етажа објекта Комбиноване дечије установе (КДУ) изводи у форми повученог спрата (Пс) тада фасадна платна повученог спрата (Пс) морају бити повучена од предње грађевинске линије најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на фасадну раван, а изнад повученог спрата (Пс) тада је обавезна изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Изнад последње етаже обавезна је изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Приступне правце у оквиру грађевинске парцеле **ГП А4-1** у урбанистичкој целини **А4** коју чини комплекс објекта Комбиноване дечије установе (КДУ) решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације положај спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасадама обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању/заклањању у односу на фасадне равни.

B.5.3.4.9 ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

За потребе реализације објекта Комбиноване дечије установе (КДУ) грађевинска парцела **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4**, овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле **ГП А4-1** јавне намене сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За потребе реализације објекта предвиђене изградње за грађевинску парцелу **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** у односу на начин како је дефинисана у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

B.5.3.4.10 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

B.5.3.4.11 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско – пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле **ГП А4-1** у оквиру урбанистичке целине **А4** подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

В.5.3.4.12 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри за ГП А4-1 у урбанистичкој целини А4	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини А4	цела КП 2265/18 и делови КП 2265/4, КП 2277/1, КП 2277/4 КО Звездара
Катастарске парцеле које чине ГП А4-1	цела КП 2265/18 и делови КП 2265/4, КП 2277/1, КП 2277/4 КО Звездара
Површина урбанистичке целине А4/Грађевинске парцеле ГП А4-1	4.562,78 квм
Максимална дозвољена висина венца објекта	9,00 м
Максимални Индекс заузетости (Из)	40%
Минимални проценат слободних и зелених површина	60%
Минимални проценат незастртих зелених површина	30%

Прилог 11: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини А4

В.6. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

В.6.1. ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ У ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Урбанистичке целине у оквиру којих се налазе површине намењене објектима и комплексима сталих намена сходно делу В.3.2. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА Поглавља I Текстуални део ПДР-а чине:

- **Б1**
Урбанистичка целина мешовитих градских центара у зони ниске спратности;
- **Б2**
Урбанистичке целине мешовитих градских центара у зони средње спратности;
- **В1**
Урбанистичке целине вишепородичног становања - трансформација привредних и других комплекса
- **В2**
Урбанистичка целина породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града;

В.6.1.1 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б1

В.6.1.1.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **Б1** спада у површине мешовитих градских центара у зони ниске спратности.

Урбанистичка целина **Б1** је дефинисана аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У обухвату урбанистичке целине **Б1** је део КП 2277/4 КО Звездара на којој се налазе претежно стамбени објекти.

Урбанистичка целина **Б1** обухвата део површине блока 2 и дефинисана је границом према урбанистичкој целини **А2** и **А4** на југо-западу, регулационом линијом према улици Вељка Дугошевића на северу, док је на истоку граница дефинисана регулацијом саобраћајнице С14, тако да се границе урбанистичке целине **Б1** успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У оквиру урбанистичке целине **Б1** обавезно је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и области Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.6.1.1.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Основна намена површина у урбанистичкој целини **Б1** јесу мешовити градски центри у зони ниске спратности.

Намена површине подразумева комбинацију комерцијалних садржаја са становањем.

Намена површине подразумева комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:пословање = 0-80% : 100-20%.

У приземљу (Пр) планираних објеката обавезна изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају конфор становања и животну средину, и то трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине **Б1**.

В.6.1.1.3 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Сви постојећи објекти који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине **Б1**, сходно графичком прилогу бр. 02 – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Поглавља II Графички део ПДР-а, могу се задржати.

Дозвољавају се интервенције на постојећим објектима који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине **Б1** а које подразумевају текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптацију, санацију, реконструкцију и промену намене.

Дозвољава се изградња нових објеката.

У случају изградње нових објеката сви постојећи објекти на предметној парцели се уклањају.

Положај објекта у блоку дефинисан је грађевинским линијама у оквиру сваке урбанистичке целине у односу на регулацију блока, што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Положај објекта на грађевинској парцели одредити у складу са правилима датим у тачки В.4.12.2. ПРАВИЛА ЗА ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У БЛОКУ и области В.4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

У оквиру урбанистичке целине **Б1** се, као референтна и обавезујућа, одређује Нулта кота објекта на начин описан у правилима датим у делу А.4.1. ПОЈМОВНИК И ЗНАЧЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.1.4 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из износи 60%.

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из код угаоних објеката може бити увећан до 15%.

Максимална дозвољена висина венца објекта је 13,00 м.

Максимална висина венца помоћних објеката је 4,00 м.

В.6.1.1.5 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Колске и пешачке приступе грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке целине **Б1** остварити преко саобраћајнице С14 и/или Вељка Дугошевића.

Колски приступ остварити преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле изградњом гараже и/или паркинг простора на отвореном у оквиру парцеле.

Потребан број паркинг места се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле у складу са нормативима датим у делу В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.1.6 ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Ограђивање грађевинских парцела је могуће на свим границама грађевинских парцела.

Ограђивање вршити постављањем оgrade у оквиру припадајуће грађевинске парцеле где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између парцела, тако да власник гради ограду на својој грађевинској парцели.

Дуж граница грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине **Б1**, према грађевинским парцелама **ГП А2-1** и **ГП А4-1**, у урбанистичким целинама **А2** и **А4**, формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом.

Максимална висина ограде износи 1,6 м.

Зидани парапетни део може бити висок макс. 0,6 м, док остатак до пуне висине ограде може бити транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.).

Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.

Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости грађевинске парцеле.

В.6.1.1.7 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зелене површине могу да се унапреде и подмладе уз обавезу њиховог редовног одржавања.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове.

Обавезно је формирање нових зелених површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простор.

Обавезно је остварити минимално 40% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Код угаоних објеката обавезно је остварити минимално 31% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 15% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и зелене застрте површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

Обавезно је озелењавање равних кровова подземних гаража и делова подземних објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 цм.

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресадњу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторицама од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

В.6.1.1.8 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

У обликовању објеката применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Објекти треба да буду пројектовани тако да задовоље савремене захтеве из области енергетске ефикасности.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта, нагибом кровних равни, примењеним материјалима на фасади и функцији објекта.

У складу са трендом повећања зелених површина размотрити могућност формирања зелених кровова.

Последње етаже објекта изводити у форми повученог спрата (Пс) и тада фасадна платна повученог спрата (Пс) морају бити повучена од предње грађевинске линије или регулационе линије (РЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на фасадну или регулациону раван.

Изнад повученог спрата (Пс) тада је обавезна изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Изнад последње етаже обавезна је изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Приступне правце и отворене просторе у оквиру грађевинских парцела у урбанистичкој целини **Б1** решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

Није дозвољено постављање спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасади објекта према саобраћајници С14 и Вељка Дугошевића.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације положај спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасадама обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању/заклањању у односу на фасадне равни.

В.6.1.1.9 ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

У урбанистичкој целини **Б1** обавезно је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима за потребе формирања грађевинских парцела, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и области Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.6.1.1.10 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

В.6.1.1.11 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско – пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине **Б1** подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

В.6.1.1.12 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри за ГП у урбанистичкој целини Б1 (ГП настају након парцелације и препарцелације)	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини Б1	делови КП 2277/4 КО Звездара
Површина урбанистичке целине Б1	2.369,96 квм
Максимална дозвољена висина венца објекта	13,00 м
Максимална дозвољена висина венца помоћних објекта	4,00 м
Максимални Индекс заузетости (Из)	60%
Максимални Индекс заузетости угаоних објекта (Из)	69%
Минимални проценат слободних и зелених површина	40%
Минимални проценат слободних и зелених површина угаоних парцела	31%
Минимални проценат незастртих зелених површина	15%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу

Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/60,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП

Прилог 12: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини Б1

В.6.1.2 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б2

В.6.1.2.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **Б2** спада у површине мешовитих градских центара у зони средње спратности.

Урбанистичка целина **Б2** дефинисана је аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У обухвату урбанистичке целине **Б2** налазе се делови КП 2277/1 и КП 2277/4 КО Звездара.

У урбанистичкој целини **Б2** налазе се објекти грађевинског предузећа „Стандард“ АД (заузимају већи део ове урбанистичке целине) и приземни објекти трговинског ланца АМАН и објекти намењени становању

Урбанистичка целина **Б2** обухвата површину целих блокова 4, 8 и 15, као и делове блокова 3, 5, 6, 7 и 14 и дефинисана је регулационим линијама према улицама С2, С3, С4, С5, С6, С7, С8, С10, С11 и С13 тако да се границе урбанистичке целине **Б2** успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У урбанистичкој целини **Б2** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП Б2-1, ГП Б2-2, ГП Б2-3, ГП Б2-4, ГП Б2-5, ГП Б2-6, ГП Б2-7 и ГП Б2-8** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.6.1.2.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Основна намена површина јесу мешовити градски центри у зони средње спратности.

Намена површине подразумева комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:пословање = 0-80% : 100-20%.

У приземљу (Пр) планираних објеката обавезна изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају конфор становања и животну средину, и то трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичких целина.

В.6.1.2.3 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Сви постојећи објекти који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине којој припадају, сходно графичком прилогу бр. 02 – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Поглавља II Графички део ПДР-а, могу се задржати.

Дозвољавају се интервенције на постојећим објектима који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине **Б2** којој припадају а које подразумевају текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптацију, санацију, реконструкцију и промену намене.

Дозвољава се изградња нових објеката.

У случају изградње нових објеката сви постојећи објекти на предметној поарцели се уклањају.

Положај објекта у блоку дефинисан је грађевинским линијама у оквиру сваке урбанистичке целине у односу на регулацију блока, што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Положај објекта на грађевинској парцели одредити у складу са правилима датим у у тачки В.4.12.2. ПРАВИЛА ЗА ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У БЛОКУ и области В.4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

У оквиру свих урбанистичких целина се, као референтна и обавезујућа, одређује Нулта (апсолутна) кота објекта на начин описан у правилима датим у делу А.4.1. ПОЈМОВНИК И ЗНАЧЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.2.4 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 60%.

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из код угаоних објеката на нивоу грађевинске парцеле може бити увећан до 15%.

Максимални индекс заузетости подземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 85%.

Максимална дозвољена висина венца објекта је 27,00 м.

Максимална висина венца помоћних објеката је 4,00 м.

В.6.1.2.5 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Колске и пешачке приступе до грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целина обезбедити преко јавних саобраћајница.

Колски приступ остварити преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле изградњом објекта гараже и/или паркинг простора на отвореном у оквиру парцеле.

Потребан број паркинг места се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле у складу са нормативима датим у делу В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.2.6 ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

Ограђивање грађевинских парцела је могуће на свим границама грађевинских парцела.

Ограђивање се може вршити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле где ограда спољним грађевинским елементима додирије границу између парцела, тако да власник гради ограду на својој грађевинској парцели.

Дуж граница грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целине могуће је формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом.

Максимална висина ограде износи 1,60 м.

Зидани парапетни део може бити висок макс. 0,6 м, док остатак до пуне висине ограде може бити транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.).

Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.

Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости грађевинске парцеле.

В.6.1.2.7 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зелене површине могу да се унапреде и подмладе уз обавезу њиховог редовног одржавања.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове.

Обавезно је формирање нових зелених површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простор.

Обавезно је остварити минимално 40% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Код угаоних објеката обавезно је остварити минимално 31% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 15% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и зелене застрте површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

Обавезно је озелењавање равних кровова подземних гаража и делова подземних објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 цм.

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресадњу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

B.6.1.2.8 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

У обликовању објеката применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Објекти треба да буду пројектовани тако да задовоље савремене захтеве из области енергетске ефикасности.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта, нагибом кровних равни, примењеним материјалима на фасади и функцији објекта.

У складу са трендом повећања зелених површина размотрити могућност формирања зелених кровова.

Последње етаже објеката изводити у форми повученог спрата (Пс) и тада фасадна платна повученог спрата (Пс) морају бити повучена од предње грађевинске линије или регулационе линије (РЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на фасадну или регулациону раван.

Изнад повученог спрата (Пс) тада је обавезна изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Изнад последње етаже обавезна је изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Приступне правце и отворене просторе у оквиру грађевинских парцела у урбанистичким целинама решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Одвођење атмосферских вода не сме се одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

Није дозвољено постављање спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасади објекта према саобраћајницама.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације положај спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасадама обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању/заклањању у односу на фасадне равни.

У урбанистичкој целини **Б2** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП Б2-1, ГП Б2-2, ГП Б2-3, ГП Б2-4, ГП Б2-5, ГП Б2-6, ГП Б2-7 и ГП Б2-8** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинских парцела **ГП Б2-1, ГП Б2-2, ГП Б2-3, ГП Б2-4, ГП Б2-5, ГП Б2-6, ГП Б2-7 и ГП Б2-8** у оквиру урбанистичке целине **Б2** у односу на начин како је дефинисана у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За преостали део урбанистичке целине **Б2**, обавезно је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и области Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.6.1.2.10 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

В.6.1.2.11 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско – пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целина подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

В.6.1.2.12 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б2

Урбанистички параметри за ГП у урбанистичкој целини Б2	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини Б2	део КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
Површина урбанистичке целине Б2	31,909,87 квм
Максимална дозвољена висина венца објекта	27,00 м
Максимална дозвољена висина венца помоћних објекта	4,00 м
Максимални Индекс заузетости (Из)	60%
Максимални Индекс заузетости угаоних објекта (Из)	69%
Минимални проценат слободних и зелених површина	40%
Минимални проценат слободних и зелених површина угаоних парцела	31%
Минимални проценат незастртих зелених површина	15%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/60,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП

Прилог 13: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини Б2

В.6.1.3 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА В1

В.6.1.3.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **В1** спадају у површине вишепородичног становања које настају трансформацијом привредних и других комплекса.

Урбанистичка целина **B1** дефинисана је аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У обухвату урбанистичке целине **B1** налазе се делови КП 2277/1, КП 2278/1, КП 2278/2, КП 2278/3 и КП 2460/1 КО Звездара.

У урбанистичкој целини **B1** налазе се објекти стамбене намене спратности Пр, Пр+1, Пр+2+Пк, помоћни приземни објекти, магацинске и трговинске објекте.

Урбанистичка целина **B1** обухвата површину целих блокова 9, 10, 11 и делова блокова 13 и 14 и дефинисана је регулационим линијама према улицама С1, С2, С3, С4, С6, С8 и С12 Панчине, Светог Николе и Трнавске тако да се границе урбанистичке целине **B1** успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Катастарске парцеле КП 2280/55 и КП 2280/56, КО Звездара у оквиру урбанистичке целине **B1** у својим садашњим границама уједно представљају и грађевинске парцеле и није их потребно посебно формирати, с обзиром да као такве и по свом облику, величини и односу према земљишту јавне намене испуњавају услове да постану грађевинске парцеле.

У урбанистичкој целини **B1** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП В1-1, ГП В1-2, ГП В1-3, ГП В1-4** и **ГП В2-5** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За преостали део урбанистичке целине **B1** дозвољено је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и области Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.6.1.3.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Основна намена површина јесте вишепородично становање које настаје трансформацијом привредних и других комплекса.

Намена површине подразумева комбинацију вишепородичног становања са комерцијалним садржајима у односу становање:пословање = 51-100% : 49-0%.

У приземљу (Пр) планираних објеката обавезна изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају конфор становања и животну средину, и то трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичких целина.

В.6.1.3.3 МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Сви постојећи објекти који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине којој припадају, сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а, могу се задржати.

Дозвољавају се интервенције на постојећим објектима који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине којој припадају а које подразумевају текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптацију, анацију, реконструкцију и промену намене.

Дозвољава се изградња нових објеката.

У случају изградње нових објеката сви постојећи објекти на предметној парцели се уклањају.

Положај објекта у блоку дефинисан је грађевинским линијама у оквиру сваке урбанистичке целине у односу на регулацију блока, што је приказано у графичком прилогу бр. 04 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Положај објекта на грађевинској парцели одредити у складу са правилима датим у у тачки В.4.12.2. ПРАВИЛА ЗА ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У БЛОКУ и области В.4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

У оквиру свих урбанистичких целина се, као референтна и обавезујућа, одређује Нулта ката објекта на начин описан у правилима датим у делу А.4.1. ПОЈМОВНИК И ЗНАЧЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.3.4 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 50%.

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из код угаоних објеката на нивоу грађевинске парцеле може бити увећан до 15%.

Максимални индекс заузетости подземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 85%.

Максимална дозвољена висина венца објекта је 24,00 м.

Максимална висина венца помоћних објеката је 4,00 м.

В.6.1.3.5 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Колске и пешачке приступе до грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целина обезбедити преко јавних саобраћајница.

Колски приступ остварити преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле изградњом гараже и/или паркинг простора на отвореном у оквиру парцеле.

Грађевинској парцели **ГП В1-2** приступ на јавну површину је остварен преко грађевинске прцеле приступног пута **ГП В1-1**.

Потребан број паркинг места се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле у складу са нормативима датим у делу В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.3.6 ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

Ограђивање грађевинских парцела је могуће на свим границама грађевинских парцела.

Ограђивање се може вршити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле где ограда спољним грађевинским елементима додирије границу између парцела, тако да власник гради ограду на својој грађевинској парцели.

Дуж граница грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целине могуће је формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом.

Максимална висина ограде износи 1,60 м.

Зидани парапетни део може бити висок макс. 0,6 м, док остатак до пуне висине ограде може бити транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.).

Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.

Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости грађевинске парцеле.

В.6.1.3.7 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зелене површине могу да се унапреде и подмладе уз обавезу њиховог редовног одржавања.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове.

Обавезно је формирање нових зелених површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простор.

Обавезно је остварити минимално 50% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Код угаоних објеката обавезно је остварити минимално 42,5% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 20% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и зелене застрте површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

Обавезно је озелењавање равних кровова подземних гаража и делова подземних објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 цм.

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресадњу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

B.6.1.3.8 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

У обликовању објеката применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Објекти треба да буду пројектовани тако да задовоље савремене захтеве из области енергетске ефикасности.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта, нагибом кровних равни, примењеним материјалима на фасади и функцији објекта.

У складу са трендом повећања зелених површина размотрити могућност формирања зелених кровова.

Последње етаже објеката изводити у форми повученог спрата (Пс) и тада фасадна платна повученог спрата (Пс) морају бити повучена од предње грађевинске линије или регулационе линије (РЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на фасадну или регулациону раван.

Изнад повученог спрата (Пс) тада је обавезна изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Изнад последње етаже обавезна је изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Приступне правце и отворене просторе у оквиру грађевинских парцела у урбанистичким целинама решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

Није дозвољено постављање спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасади објекта према саобраћајницама.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације положај спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасадама обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању/заклањању у односу на фасадне равни.

B.6.1.3.9 ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Катастарске парцеле КП 2280/55 и КП 2280/56, КО Звездара у оквиру урбанистичке целине **B1** у својим садашњим границама уједно представљају и грађевинске парцеле и није их потребно посебно формирати, с обзиром да као такве и по свом облику, величини и односу према земљишту јавне намене испуњавају услове да постану грађевинске парцеле.

У урбанистичкој целини **B1** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП В1-1, ГП В1-2, ГП В1-3, ГП В1-4** и **ГП В1-5** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За преостали део урбанистичке целине **B1** обавезно је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и области Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За потребе реализације објекта предвиђене изградње за грађевинску парцелу **ГП В1-2** и **ГП В1-3** у оквиру урбанистичке целине **B1** обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

B.6.1.3.10 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

B.6.1.3.11 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско – пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине **B1** подразумева подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

B.6.1.3.12 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри за ГП у урбанистичкој целини В1	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини В1	делови КП 2277/1, КП 2278/1, КП 2278/2, КП 2278/3 и КП 2460/1 КО Звездара
Површина урбанистичке целине В1	36.184,77 квм
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини В1	ГП В1-1, ГП В1-2, ГП В1-3, ГП В1-4 и ГП В1-5 и катастарске парцеле КО Звездара које одговарају ГП
Максимална дозвољена висина венца објекта	24,00 м
Максимална дозвољена висина венца помоћних објеката	4,00 м
Максимални Индекс заузетости (Из)	50%
Максимални Индекс заузетости угаоних објеката (Из)	57,5%
Минимални проценат слободних и зелених површина	50%
Минимални проценат слободних и зелених површина угаоних парцела	42,5%
Минимални проценат незастртих зелених површина	15%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/60,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП

Прилог 14: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини В1

В.6.1.4.1 ОПШТИ ПОДАЦИ О УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ

Урбанистичка целина **В2** спада у површине породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Урбанистичка целина **В2** дефинисана је аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У обухвату урбанистичке целине **В2** налазе се целе КП 3615, КП 3616, КП 3617, КП 3618, КП 3619, КП 3620, КП 3621, КП 3622, КП 3623, КП 3624, КП 3625, КП 3626, КП 3627, КП 3628, КП 3629, КП 3630, КП 3631, КП 3632, КП 3633, КП 3634, КП 3635, КП 3636, КП 3637, КП 3638, КП 3639, КП 3640, КП 3641, КП 3642, КП 3643, КП 3644, КП 3645, КП 3646, КП 3647, КП 3648, КП 3649, КП 3650, КП 3651, КП 3652, КП 3653, КП 3654, КП 3655, КП 3656, КП 3657, КП 3658, КП 3659, КП 3660 и делови КП 2277/1, КП 2277/3 и КП 3721/1 КО Звездара.

У урбанистичкој целини **В2** налазе се објекти стамбене намене спратности Пр, Пр+1, Пр+2+Пк и помоћни приземни објекти.

Урбанистичка целина **В2** обухвата површину целог блока 12 и делова блокова 5, 6 и 13 и дефинисана је регулационим линијама према улицама С6, С11, Кладовске, Књажевачке, Трнавске и Светог Николе тако да се границе урбанистичке целине **В2** успостављају на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Катастарске парцеле КП 3616, КП 3617, КП 3618, КП 3619, КП 3620, КП 3621, КП 3622, КП 3623, КП 3624, КП 3625, КП 3628, КП 3629, КП 3630, КП 3631, КП 3632, КП 3633, КП 3634, КП 3635, КП 3636, КП 3637, КП 3640, КП 3641, КП 3642, КП 3643, КП 3644, КП 3645, КП 3646, КП 3647, КП 3648, КП 3651, КП 3652, КП 3653, КП 3654, КП 3655, КП 3656, КП 3657, КП 3658, КП 3659, КО Звездара у оквиру урбанистичке целине **В2** у својим садашњим границама уједно представљају и грађевинске парцеле и није их потребно посебно формирати, с обзиром да као такве и по свом облику, величини и односу према земљишту јавне намене испуњавају услове да постану грађевинске парцеле.

У урбанистичкој целини **В2** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП В2-1, ГП В2-2, ГП В2-3, ГП В2-4, ГП В2-5, ГП В2-6, ГП В2-7 и ГП В2-8** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За преостали део урбанистичке целине **В2** дозвољено је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима за потребе укрупњавања грађевинских парцела, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и области Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А, Поглавља I Текстуални део ПДР-а, а сходно графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.6.1.4.2 ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Основна намена површина јесте породично становање.

Намена површине подразумева комбинацију комерцијалних садржаја са породичним становањем.

Мин. проценат заступљености становања као доминантне намене износи 80%, а макс. проценат 100%.

Мин. проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 0%, а макс. проценат износи 20%.

У приземљу (Пр) планираних објеката могућа, али није и обавезна, изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају конфор становања и животну средину, и то трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичких целина.

Сви постојећи објекти који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине **В2**, сходно графичком прилогу бр. 02 – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Поглавља II Графички део ПДР-а, могу се задржати.

Дозвољавају се интервенције на постојећим објектима који се целом својом површином налазе у оквиру урбанистичке целине **В2** а које подразумевају текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптацију, санацију, рконструкцију и промену намене.

Дозвољава се изградња нових објеката.

У случају изградње нових објеката сви постојећи објекти на предметној парцели се уклањају.

Положај објекта у блоку дефинисан је грађевинским линијама у оквиру сваке урбанистичке целине у односу на регулацију блока, што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Положај објекта на грађевинској парцели одредити у складу са правилима датим у у тачки В.4.12.2. ПРАВИЛА ЗА ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У БЛОКУ и области В.4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

У оквиру урбанистичке целине **В2** се, као референтна и обавезујућа, одређује Нулта кота објекта на начин описан у правилима датим у делу А.4.1. ПОЈМОВНИК И ЗНАЧЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.4.4 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 40%.

Максимални индекс заузетости надземних етажа Из код угаоних објеката на нивоу грађевинске парцеле може бити увећан до 15%.

Максимални индекс заузетости подземних етажа Из на нивоу грађевинске парцеле износи 85%.

Максимална дозвољена висина венца објекта је 9,00 м.

Максимална висина венца помоћних објеката је 4,00 м.

В.6.1.4.5 ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Колске и пешачке приступе до грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целина обезбедити преко јавних саобраћајница.

Колски приступ остварити преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле изградњом гараже и/или паркинг простора на отвореном у оквиру парцеле.

Потребан број паркинг места се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле у складу са нормативима датим у делу В.4.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

В.6.1.4.6 ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

Ограђивање грађевинских парцела је обавезно на свим границама грађевинских парцела.

Ограђивање се врши у оквиру припадајуће грађевинске парцеле где ограда спољним грађевинским елементима додирије границу између парцела, тако да власник гради ограду на својој грађевинској парцели.

Дуж граница грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целине могуће је формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности.

Не смеју користити биљне врсте које су токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл. које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом.

Максимална висина ограде износи 1,6 м.

Зидани парапетни део може бити висок макс. 0,6 м, док остатак до пуне висине ограде може бити транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.).

Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне.

Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости грађевинске парцеле.

V.6.1.4.7 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зелене површине могу да се унапреде и подмладе уз обавезу њиховог редовног одржавања.

Користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове.

Обавезно је формирање нових зелених површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простор.

Обавезно је остварити минимално 60% слободних и зелених површина, а од тога минимално 30% зелених незастртих површина.

Код угаоних објеката обавезно је остварити минимално 54% слободних и зелених површина, а од тога минимално 15% зелених незастртих површина.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 30% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и зелене застрте површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

Обавезно је озелењавање равних кровова подземних гаража и делова подземних објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 цм.

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресадњу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторица од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др).

V.6.1.4.8 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

У обликовању објеката применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Објекти треба да буду пројектовани тако да задовоље савремене захтеве из области енергетске ефикасности.

У случају реализације последње етажне као подкровне дозвољена је изградња косог крова.

Последње етажне објеката могу се изводити у форми повученог спрата (Пс) и тада фасадна платна повученог спрата (Пс) морају бити повучена од предње грађевинске линије или регулационе линије (РЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на фасадну или регулациону раван.

Изнад повученог спрата (Пс) тада је обавезна изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 15°.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта, нагибом кровних равни, примењеним материјалима на фасади и функцији објекта.

Приступне правце и отворене просторе у оквиру грађевинских парцела у урбанистичким целинама решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се одводити на друге парцеле.

Није дозвољено постављање спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасади објекта према саобраћајницама.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације положај спољних јединица инвертерских и/или клима уређаја на фасадама обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању/заклањању у односу на фасадне равни.

В.6.1.4.9 ПРАВИЛА СПРОВОЂЕЊА

Катастарске парцеле КП 3616, КП 3617, КП 3618, КП 3619, КП 3620, КП 3621, КП 3622, КП 3623, КП 3624, КП 3625, КП 3628, КП 3629, КП 3630, КП 3631, КП 3632, КП 3633, КП 3634, КП 3635, КП 3636, КП 3637, КП 3640, КП 3641, КП 3642, КП 3643, КП 3644, КП 3645, КП 3646, КП 3647, КП 3648, КП 3651, КП 3652, КП 3653, КП 3654, КП 3655, КП 3656, КП 3657, КП 3658, КП 3659 КО Звездара у оквиру урбанистичке целине **В2** у својим садашњим границама уједно представљају и грађевинске парцеле и није их потребно посебно формирати, с обзиром да као такве и по свом облику, величини и односу према земљишту јавне намене испуњавају услове да постану грађевинске парцеле.

У урбанистичкој целини **В2** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП В2-1, ГП В2-2, ГП В2-3, ГП В2-4, ГП В2-5, ГП В2-6, ГП В2-7 и ГП В2-8** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

За преостали део урбанистичке целине **В2** дозвољено је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима за потребе укрупњавања грађевинских парцела, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и области Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А, Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

За потребе накнадног укрупњавања грађевинских парцела дозвољена је промена граница грађевинских парцела **ГП В2-1, ГП В2-2, ГП В2-3, ГП В2-4, ГП В2-5, ГП В2-6, ГП В2-7 и ГП В2-8** у оквиру регулационих и катастарских граница урбанистичке целине **В1** спровођењем поступака препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима.

В.6.1.4.10 ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

В.6.1.4.11 МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско – пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинских парцела у оквиру урбанистичких целина подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

В.6.1.4.12 ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Урбанистички параметри за ГП у урбанистичкој целини В2	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини В2	целе КП 3615, КП 3616, КП 3617, КП 3618, КП 3619, КП 3620, КП 3621, КП 3622, КП 3623, КП 3624, КП 3625, КП 3626, КП 3627, КП 3628, КП 3629, КП 3630, КП 3631, КП 3632, КП 3633, КП 3634, КП 3635, КП 3636, КП 3637, КП 3638, КП 3639, КП 3640, КП 3641, КП 3642, КП 3643, КП 3644, КП 3645, КП 3646, КП 3647, КП 3648, КП 3649, КП 3650, КП 3651, КП 3652, КП 3653, КП 3654, КП 3655, КП 3656, КП 3657, КП 3658, КП 3659, КП 3660 и делови КП 2277/1, КП 2277/3 и КП 3721/1 КО Звездара
Површина урбанистичке целине В2	19.436,27 квм
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини В2	ГП В2-1, ГП В2-2, ГП В2-3, ГП В2-4, ГП В2-5, ГП В2-6, ГП В2-7 и ГП В2-8 и катастарске парцеле КО Звездара које одговарају ГП

Максимална дозвољена висина венца објекта	9,00 м
Максимална дозвољена висина венца помоћних објеката	4,00 м
Максимални Индекс заузетости (Из)	40%
Максимални Индекс заузетости угаоних објеката (Из)	46%
Минимални проценат слободних и зелених површина	60%
Минимални проценат слободних и зелених површина угаоних парцела	54%
Минимални проценат незастртих зелених површина	30%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/60,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП

Прилог 15: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини В2

В.6.2. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА НА НИВОУ БЛОКОВА И ПДР-а

Намене у оквиру ПДР-а									БЛОК БРГП		ПДР БРГП
	Површине јавних намена				Површине осталих намена					Површине јавних нам.	
Урбанистичка целина	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B1	B2		ЈС	
Оријентациона површина (квм)	56.059,95	4.243,15	18.868,29	4.562,78	2.369,96	31.909,87	36.184,77	19.436,27	173.635,04	45.953,93	219.588,97
Нулта кота	пост.	*	пост.	*					/	/	/
Максимална висина венца објекта	22,00 м	/	пост.	9,00 м	13,00 м	27,00 м	24,00 м	9,00 м	/	/	/
Максимална висина венца гаражних/помоћних објеката	15,00 м	/	/	/	4,00 м	4,00 м	4,00 м	4,00 м	/	/	/
Зона грађења	дефинисана грађевинским линијама (ГЛ)								/	/	/
Максимални Индекс заузетости (Из)	60%	/	пост.	40%	60%**	60%**	50%**	40%**	/	/	/
Постојећа изграђена БРГП подручја ПДР-а (квм)	/								~50.000,00	/	~50.000,00
Оријентациона планирана БРГП (квм)	78.400,00	/	постојећа	3.800,00	5.100,00	147.000,00	147.250,00	20.450,00	~402.000,00	/	~402.000,00
Мин. проценат слободних и зелених површина (%)	40%	100%	50%	60%	40%***	40%***	50%***	60%***	/	/	/
Мин. проценат незастртих зелених површина (%)	15%	70%	30%	30%	15%	15%	15%	30%	дрвореди		
Минимални број ПМ			пост.	одређивање потребног броја ПМ у складу са нормативима					/		
Становање/делатности (%)	/	/	/	/	од 0% до 80/ од 100% до 20%		51-100/ 49-0%	80% -100/ 0% - 20%	/	/	/
БРГП становања по СРПС-у	~240.200,00								~240.200,00	/	~240.200,00
БРГП делатности по СРПС-у	~167.000,00								~167.000,00	/	~167.000,00
Број стамбених јединица (ком)	~3.000,00								~3.000,00	/	~3.000,00
Број становника	~9.070								~9.070	/	~9.070
Број пословних јединица (ком)	~170								~170	/	~170
Број запослених	~587								~587	/	~587
Густина становника ст/ха	~415 ст/ха								~415 ст/ха	/	~415 ст/ха
Густина корисника ст/зап/ха	~445 коп/ха								~445 коп/ха	/	~445 коп/ха

Прилог16: Преглед урбанистичких параметара и вредности на нивоу блокова и ПДР-а

НАПОМЕНА:

* одређује се кроз инвестиционо-техничку документацију у односу на приступну саобраћајницу;

** Максимални индекс заузетости надземних етажа Из код угаоних објеката на нивоу грађевинске парцеле може бити увећан до 15%;

*** Минимални проценат слободних и зелених површина код угаоних парцела на нивоу грађевинске парцеле може бити умањен за 15%;

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 и 145/14), овај ПДР представља основ за издавање Информација о локацији, Локацијских услова, израду пројекта парцелације и препарцелације, као и формирање грађевинских парцела, јавне и остале намене дефинисаних графичким прилогом бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Овим ПДР-ом се ван снаге ставља следеће:

- ПДР подручја парк шуме Звездара (Сл. лист града Београда бр. 7/12) у зони регулација улица Трнавске и Светог Николе;
- УП за изградњу поликлиничко-офталмолошког центра углу улица Баје Секулића и Трнавске, ГО Звездара (Сл. лис града Београда бр. 1/00);

У урбанистичкој целини **Б2** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцелаа **ГП Б2-1, ГП Б2-2, ГП Б2-3, ГП Б2-4, ГП Б2-5, ГП Б2-6, ГП Б2-7 и ГП Б2-8** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У урбанистичкој целини **В1** овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП В1-1, ГП В1-2, ГП В1-3, ГП В1-4, ГП В1-5 и ГП В1-5** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

У урбанистичкој целини **В2**, овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинских парцела **ГП В2-1, ГП В2-2, ГП В2-3, ГП В2-4, ГП В2-5, ГП В2-6, ГП В2-7 и ГП В2-8** које су дефинисане аналитичким тачкама у „Gaus Kriger“- овом референтном систему, на начин дат у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Израда урбанистичких пројеката, како је и обележено у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а, обавезна је на следећим грађевинским парцелама:

- **ГП А1-1** у оквиру урбанистичке целине **А1** у блоку 1;
- **ГП А2-1** у оквиру урбанистичке целине **А2** у блоку 2;
- **ГП В1-2** у оквиру урбанистичке целине **В1** у блоку 9;
- **ГП В1-3** у оквиру урбанистичке целине **В1** у блоку 9;

У оквиру целих блокова 8, 10, 11 и 15 као и на деловима блокова 2, 5, 6, 12, 13 и 14, како је обележено у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а, дозвољено је спровођење поступака парцелације и препарцелације одговарајућим урбанистичко-техничким документима за потребе формирања грађевинских парцела, на начин дефинисан у тачки В.4.12.1. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ У БЛОКУ и графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Катастарске парцеле КП 2280/55 и КП 2280/56, КО Звездара у оквиру урбанистичке целине **В1** у својим садашњим границама уједно представљају и грађевинске парцеле и није их потребно посебно формирати, с обзиром да као такве и по свом облику, величини и односу према земљишту јавне намене испуњавају услове да постану грађевинске парцеле.

Катастарске парцеле КП 3616, КП 3617, КП 3618, КП 3619, КП 3620, КП 3621, КП 3622, КП 3623, КП 3624, КП 3625, КП 3628, КП 3629, КП 3630, КП 3631, КП 3632, КП 3633, КП 3634, КП 3635, КП 3636, КП 3637, КП 3640, КП 3641, КП 3642, КП 3643, КП 3644, КП 3645, КП 3646, КП 3647, КП 3648, КП 3651, КП 3652, КП 3653, КП 3654, КП 3655, КП 3656, КП 3657, КП 3658, КП 3659, КО Звездара у оквиру урбанистичке целине **В2** у својим садашњим границама уједно представљају и грађевинске парцеле и није их потребно посебно формирати, с обзиром да као такве и по свом облику, величини и односу према земљишту јавне намене испуњавају услове да постану грађевинске парцеле.

Г.2. КП ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ГП ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Преглед целих и делова КП од којих се овим ПДР-ом формирају грађевинске парцеле јавне намене табеларно је приказан у овој глави као и у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

КП од којих се формирају ГП јавне намене	
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА ЈС	
САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА /ОЗНАКА ГП:	целе и делови КП од којих се формира ГП
С1/ГП ЈС-1	део КП 2277/1 КО Звездара
С2/ГП ЈС-2	делови КП 2277/1 и КП 2277/8 КО Звездара
С3/ГП ЈС-3	део КП 2277/1 КО Звездара
С4/ГП ЈС-4	део КП 2277/1 КО Звездара
С5/ГП ЈС-5	део КП 2277/1 КО Звездара
С6/ГП ЈС-6	делови КП 2275/5, КП 2277/1 и КП 2278/1 КО Звездара
С7/ГП ЈС-7	делови КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
С8/ГП ЈС-8	делови КП 2277/1 и КП 2277/8 КО Звездара
С9/ГП ЈС-9	део КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
С10/ГП ЈС-10	део КП 2277/1, КП 2277/4 и КП 3722 КО Звездара
С11/ГП ЈС-11	део КП 2277/1 и КП 2277/3 КО Звездара
С12/ГП ЈС-12	делови КП 2277/2, КП 2280/54 и КП 2280/81 КО Звездара
С13/ГП ЈС-13	део КП 2277/1 КО Звездара
С14/ГП ЈС-14	део КП 2277/4 КО Звездара
С15/ГП ЈС-15	део КП 2277/1 КО Звездара
ГП ЈС-16 (део ул. Трнавске)	делови КП 2277/1, КП 2277/3, КП 2278/2, КП 2278/3, КП 3610/2, КП 3662, КП 3663/1, КП 3664/1, КП 3664/2, КП 3665, КП 3666, КП 3679, КП 3680, КП 3682, КП 3721/1, КП 3722, КП 3723 КО Звездара
С17/ГП ЈС-17 (део ул. Светог Николе)	делови КП 2277/1, КП 2278/1, КП 2278/2, КП 2460/1, КП 3528, КП 3553/11, КП 3553/13, КП 3553/28, КП 3595, КП 3596, КП 3597, КП 3610/2, КП 3610/5, КП 3612/1, КП 3614/1 КО Звездара
С18/ГП ЈС-18 (део ул. Вељка Дугошевића)	делови КП 2265/1, КП 2265/4, КП 2277/1 и КП 2277/4 КО Звездара
ГП ЈС-19 (део ул. Панчине)	делови КП 2280/44, КП 2280/54, КП 2280/71, КП 2280/76 и КП 2280/81 КО Звездара
ГП ЈС-20 (део ул. Кладовска)	цела КП 3719 и делови КП 3615, КП 3638 и КП 3721/1 КО Звездара
ГП ЈС-21 (део ул. Кладовска)	делови КП 3720 и КП 3721/1 КО Звездара
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А1	
НАУЧНО-ТЕХНОЛОШКИ ПАРК/ОЗНАКА ГП:	целе и делови КП од којих се формира ГП
НТП/ГП А1-1	делови КП 2277/1, КП 2277/4 и КП 3722 КО Звездара
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А2	
ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА, ПАРК, РЕКРЕАЦИЈА/ОЗНАКА ГП:	целе и делови КП од којих се формира ГП
ПЗП/ГП А2-1	део КП 2277/4 КО Звездара
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А3	
МЕДИЦИНСКА ШКОЛА/ОЗНАКА ГП:	целе и делови КП од којих се формира ГП
МШ/ГП А3-1	делови КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А4	
КОМБИНОВАНА ДЕЧИЈА УСТАНОВА/ОЗНАКА ГП:	целе и делови КП од којих се формира ГП
КДУ/ГП А4-1	цела КП 2265/18 и делови КП 2277/1, КП 2277/4, КП 2265/4 КО Звездара

Прилог 17: Преглед КП које чине грађевинске парцеле јавне намене (ГП)

У даљој разради, кроз израду техничке документације, могуће је извршити прераспodelу планиране инфраструктуре, као и увођење нове и измену нивелета и попречног профила саобраћајница, у оквиру ПДР-ом дефинисане регулације.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице дозвољена је промена нивелета, попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

Г.3. КП ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ГП ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Преглед целих и делова КП од којих се овим ПДР-ом формирају грађевинске парцеле у оквиру урбанистичких целина остале намене табеларно је приказан у овој глави као и у графичком прилогу бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

КП од којих се формирају ГП остале намене	
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б2	
ОЗНАКА ГП:	целe и делови КП од којих се формира ГП
ГП Б2-1	део КП 2277/1 КП Звездара
ГП Б2-2	део КП 2277/1 КП Звездара
ГП Б2-3	део КП 2277/1 КП Звездара
ГП Б2-4	делови КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
ГП Б2-5	делови КП 2277/1 и КП 2277/5 КО Звездара
ГП Б2-6	део КП 2277/1 КО Звездара
ГП Б2-7	део КП 2277/1 КО Звездара
ГП Б2-8	део КП 2277/1 КП Звездара
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА В1	
ОЗНАКА ГП:	целe и делови КП од којих се формира ГП
ГП В1-1	део КП 2277/4 КО Звездара
ГП В1-2	цела КП 2280/57 КО Звездара
ГП В1-3	део КП 2277/1 КО Звездара
ГП В1-4	цела КП 2280/58 и део КП 2280/71 КО Звездара
ГП В1-5	делови КП 2280/54 и КП 2280/81 КО Звездара
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА В2	
ОЗНАКА ГП:	целe и делови КП од којих се формира ГП
ГП В2-1	цела КП 3650 и део КП 2277/1 КО Звездара
ГП В2-2	цела КП 3639 и КП 2277/1 КО Звездара
ГП В2-3	делови КП 2277/1 и КП 3638 КО Звездара
ГП В2-4	цела КП 3660 и делови КП 3720 и КП 3721/1 КО Звездара
ГП В2-5	цела КП 3649 и делови КП 3720 и КП 3721/1 КО Звездара
ГП В2-6	цела КП 3627 и део КП 3721/1 КО Звездара
ГП В2-7	цела КП 3626 и део КП 3721/1 КО Звездара
ГП В2-8	део КП 3615 КО Звездара

Прилог 18: Преглед КП које чине грађевинске парцеле остале намене (ГП)

Г.4. ОПШТА НАПОМЕНА

У случају неслагања бројева КП и ГП у текстуалном и графичком делу ПДР-а важи графички прилог бр. 05 - ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Претходна напомена односи се и на евентуална неслагања и у тексту и у табеларним прегледима.

Саставни део овог ПДР-а су и:

II ГРАФИЧКИ ДЕО ПДР-А

Д. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

01. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1.000

Ђ. ПЛАНСКА РЕШЕЊА

- 02. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1.000
- 03. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА Р 1:1.000
- 04. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО ПЛАН Р 1:1.000
- 05. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:1.000
- 06. ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА Р 1:1.000
- 07. ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА Р 1:1.000
- 08. ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА Р 1:1.000
- 09. ПЛАНИРАНА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА Р 1:1.000
- 10. ПЛАНИРАНА ГАСОВОДНА МРЕЖА Р 1:1.000
- 11. СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Р 1:1.000

КЊИГА 2/2

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПДР-А

Е. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 01. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А
- 02. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДЕ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 03. ПРЕПИС ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
- 04. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ ЈКП И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
- 05. ГЕОЛОШКО-ГЕОМЕХАНИЧКО-ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
- 06. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
- 07. ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У ПДР
- 08. ОДГОВОРИ НА ПРИМЕДБЕ ПРИБАВЉЕНЕ ТОКОМ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА
- 09. ИЗВОД ИЗ АПР-А
- 10. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ РУКОВОДИЛАЦА ИЗРАДЕ ПДР-А
- 11. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 12. ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 13. ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ НАЦРТА И ИЗВЕШТАЈА
- 14. ИЗВОД ИЗ ПГР-А
- 15. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Ж. ГРАФИЧКИ ДЕО

- 16. КОПИЈА ПЛАНА
- 17. КТП
- 18. КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
- 19. ИЗВОД ИЗ ПГР-А - ПЛАНИРАНА НАМЕНА
- 20. ИЗВОД ИЗ ПГР-А- ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА
- 21. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
- 22. ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
- 23. ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
- 24. ПОСТОЈЕЋА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
- 25. ПОСТОЈЕЋА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ
- 26. ГРАЂЕВИНСКИ ФОНД ПРЕДВИЂЕН ЗА УКЛАЊАЊЕ
- 27. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Овај ПДР ступа на снагу 8 (осам) дана након објављивања у Службеном листу града Београда.

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: