

**ЕЛАБОРАТ ЗА
РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КОМПЛЕКС WEST 65
ГО Нови Београд
Београд**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПДР:
„BUREAU CUBE PARTNERS“, Београд

РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
одговорни урбаниста
дипл.инг.арх. МИЛАН Д. **РАШКОВИЋ**
лиценца ИКС **200 1502 15**

РАДНИ ТИМ:

УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ:

МИЛАН Д. **РАШКОВИЋ**
дипл.инж.арх.
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:

проф. РАТОМИР **ВРАЧАРЕВИЋ**
дипл.инж.саоб.
ДУШАН **МИЛАНОВИЋ**
дипл.инж.саоб.
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.

ГЕОЛОГИЈА И ГЕОТЕХНИКА:

ВАЊА Д. **КУЗМИЋ**
дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ:

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	4
A.	ОПШТИ ПОДАЦИ	4
A.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А	4
A.1.1.	ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А	4
A.1.2.	ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А	4
A.2.	ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А	4
A.2.1.	ПОВОД ИЗРАДЕ ПДР-А	4
A.2.2.	ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А	4
A.3.	ОБУХВАТ И ГРАНИЦА ПДР-А	4
A.3.1.	ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПДР-А	4
A.3.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ПДР-А	5
A.4.	УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА	5
A.4.1.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	5
B.	АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
B.1.	ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА	8
B.1.1.	ПЛАНОВИ ОБУХВАЋЕНИ ГРАНИЦОМ ПДР-А	8
B.2.	ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
B.2.1.	БЛОК ОБУХВАЋЕН ПДР-ОМ	8
B.2.2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	8
B.2.3.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	8
B.2.4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	9
B.2.5.	ЗЕЛЕНИЛО	10
B.2.6.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	10
B.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	11
B.1.	ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ	11
B.1.1.	ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	11
B.1.2.	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	11
B.2.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	12
B.2.1.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	12
B.2.2.	ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА	12
B.2.3.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	12
B.2.5.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	13
B.2.6.	ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА	13
B.2.7.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	14
B.2.8.	САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	14
B.2.9.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	15
B.2.10.	УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	15
B.2.11.	УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА	15
B.3.	ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ - ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	15
B.3.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	15
B.3.2.	ЈАВНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	16
B.3.3.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	19
B.4.	ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ - ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	19
B.4.1.	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА М4	19
B.5.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	20
B.5.1.	ВИЗИЈЕ И ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА, КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА	20
II	ГРАФИЧКИ ДЕО	
01.	КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:1000	
02.	ПРЕОВЛАЂУЈУЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА Р 1:1000	
03.	ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:1000	
04.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000	
III	ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА	
01.	ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А	
02.	РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	
03.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	
04.	КОПИЈА ПЛАНА	
05.	КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	
06.	ПРЕПИС ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	
07.	ИЗВОД ИЗ АПР-А	
08.	РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
09.	ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	
10.	ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА	
11.	ИЗЈАВА О УСАГЛАШЕНОСТИ	

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА КОМПЛЕКС WEST 65
ГО НОВИ БЕОГРАД, БЕОГРАД

Граница ПДР-а обухвата део територије ГО Нови Београд у површини од 34.089,29 квм и дефинисана је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део.

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A. ОПШТИ ПОДАЦИ

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

A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А

Правни основ израде ПДР-а за комплекс WEST 65, ГО Нови Београд 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, 145/14, 83/18 и 31/19);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 64/15);
- Одлука о изради ПДР-а за комплекс WEST 65, ГО Нови Београд (Сл. Лист Града Београда бр. 88/18);

A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПДР-А

Плански основ израде ПДР-а за део блока 65, ГО Нови Београд 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);

A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А

A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПДР-А

Повод за израду ПДР-а је иницијатива и исказана потреба ПД „AGRO DEVELOPMENT“ ДОО, ПИБ 106164036, МБ 20546328, Ул. Омладинских бригада бр. 86 из Београда и ПД „FARLEY INVESTORS“ ДОО, ПИБ 105713274, МБ 20445670, Ул. Омладинских бригада бр. 86 из Београда, за провером потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја и стварање планског основа за изградњу нових садржаја на предметном простору, све уз обезбеђивање функционалних, технолошких и капацитета техничке инфраструктуре, како за постојећу тако и за планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПДР-А

Циљ израде ПДР-а је потреба за усаглашавањем са Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (Сл. лист Града Београда бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) односно сагледавање могућности планирања изградње високог објекта кроз израду плана детаљне регулације, који ће у себи садржати Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високих објеката у оквиру дела блока који је обухваћен планом детаљне регулације.

A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА ПДР-А

A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПДР-А

Граница планираног ПДР-а обухвата део блока на делу територије ГО Нови Београд између улица Булевар хероја са Кошара, Омладинских бригада и улице Тадије Сондермајера, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће/планиране мреже.

Границом ПДР-а обухваћена је површина од 34.089,29 квм.

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта ПДР-а.

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

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

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

- КП 2222/3, КП 2222/22, КП 2222/23, КП 2222/26, КП 2222/27, КП 2222/28, КП 2201/10, КП 2204/2 и КП 2204/3;

Катастарске парцеле (КП) КО Нови Београд које у границама ПДР-а налазе само својим делом су:

- КП 2222/9, КП 2201/4 и 2204/1;

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и њихових граница у оквиру ПДР-а меродавни су подаци из графичких прилога.

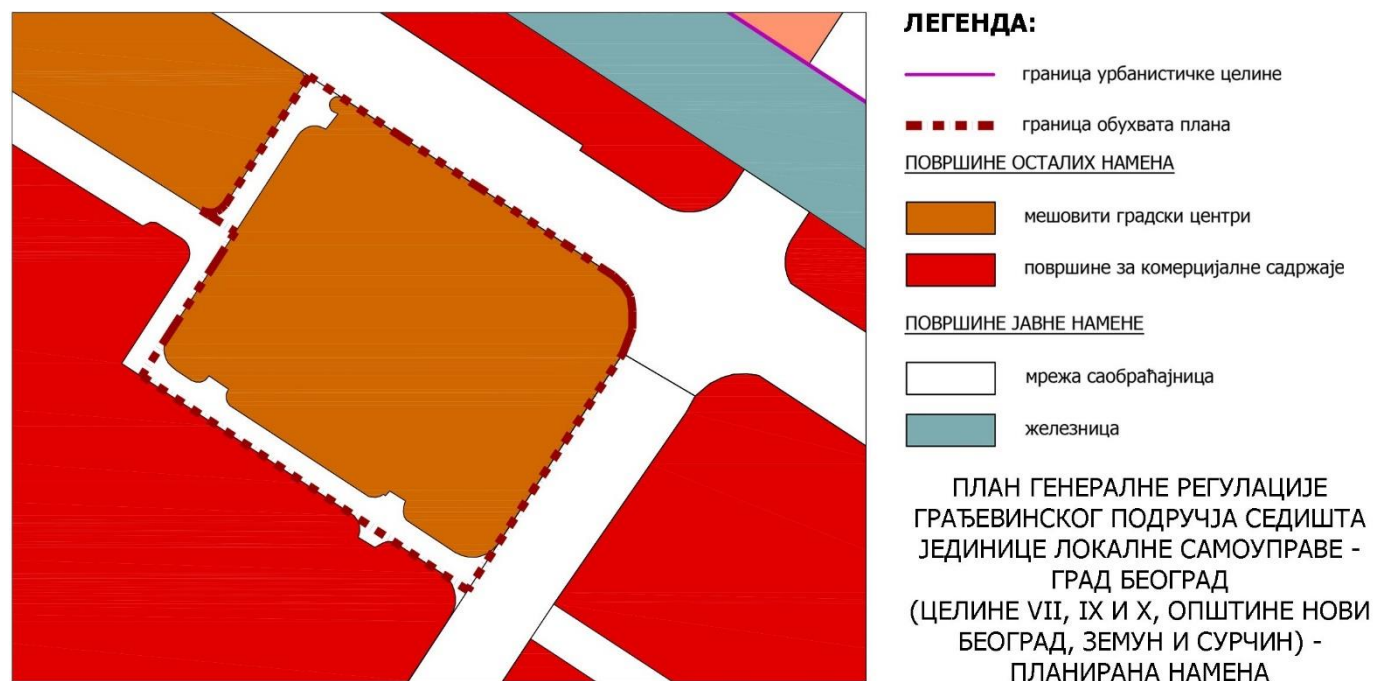
А.4. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

А.4.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према ПГР-у блок који је обухваћен овим ПДР-ом налази се у оквиру урбанистичке целине Х – Новобеоградски блокови, Бежанијска коса.

Даље, према ПГР-у и графичком прилогу 2-5 – Планирана намена површина, у блоку обухваћеном ПДР-ом дефинисане су следеће намене површина:

- Мешовити градски центри;
- Мрежа саобраћајница;



Прилог 1: Извод ПГР-а – Планирана намена површина

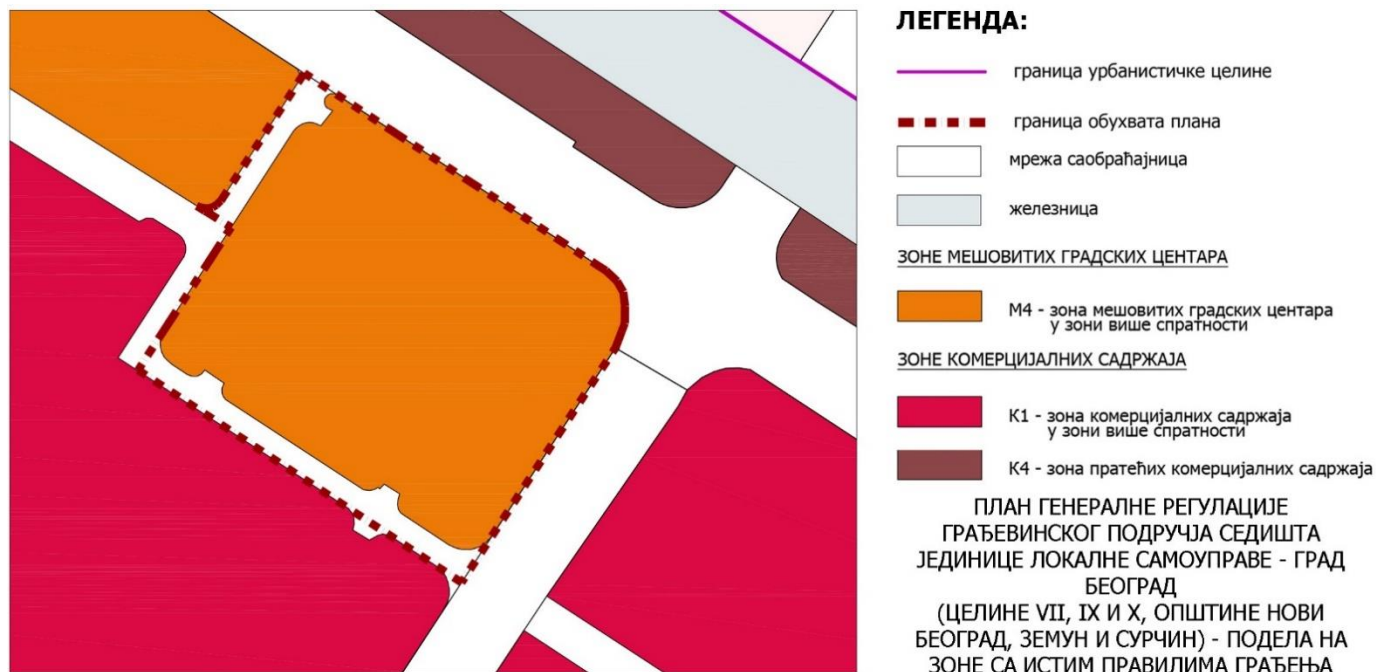
У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-5 – Подела на зоне са истим правилима грађења, издвајаја се следећа зона:

- М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности;

У поглављу 5.2.4 ПГР-а у оквиру кога је обрађена Зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4) наведена су правила грађења која важе у овој зони и то:

- Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем;
- У приземљу су обавезни комерцијални садржаји;

- Са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са табелом компатибилности намена;
- Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене које могу бити и до 100%;
- Индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%;
- Индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%;
- Максимална висина венца објекта је 32,00 м, изузетно 44,20 м а максимална висина слемена објекта је 37,00 м, изузетно 48,00 м;
- Минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10%;



Прилог 2: Извод ПГР-а – Подела на зоне са истим правилима грађења

Површине мешовитих градских центара су оне површине у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са пословним приземљем.

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

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

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

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

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

Према ПГР-у и графичком прилогу бр. 5-5 – Начин спровођења плана, блок обухваћен ПДР-ом налази се у оквиру подручја чије је спровођење омогућено и непосредном применом правила грађења – изградом урбанистичког пројекта, при чему је омогућена и планска разрада предметног подручја изградом ПДР-а сходно општим правилима грађења и наменом површина, зонама са истим правилима грађења, површинама јавне намене као и примарном мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Према ПГР-у и графичком прилогу бр. 5-5 – Начин спровођења плана, део саобраћајница, иако недовршених могуће је спроводити на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП).



ЛЕГЕНДА:

- граница урбанистичке целине
- - - граница обухвата плана
- спровођење непосредном применом правила грађења
- спровођење непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта
- спровођење на основу важећег плана детаљне регулације
- спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП)
- обавезна израда плана детаљне регулације

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА
ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД
БЕОГРАД
(ЦЕЛИНЕ VII, IX И X, ОПШТИНЕ НОВИ
БЕОГРАД, ЗЕМУН И СУРЧИН) - НАЧИН
СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

Прилог 3: Извод ПГР-а – Начин спровођења плана

На целој територији плана, на подручјима у зонама мешовитог градског центра (M1, M2, M3 и M4), висина и спратност објеката, дефинисана у правилима за висину објеката, може се повећати, а урбанистички параметри и положај објекта ускладити, кроз израду Плана детаљне регулације, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине Града Београда.



ЛЕГЕНДА:

- граница урбанистичке целине
- - - граница обухвата плана
- блокови

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- 658 □ МАГИСТРАЛНА САОБРАЋАЈНИЦА
- 658 □ УЛИЦА ПРВОГ РЕДА
- 658 □ ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА
ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД
БЕОГРАД
(ЦЕЛИНЕ VII, IX И X, ОПШТИНЕ НОВИ
БЕОГРАД, ЗЕМУН И СУРЧИН) - САОБРАЋАЈНЕ
ПОВРШИНЕ И ПРИМАРНА САОБРАЋАЈНА
МРЕЖА

Прилог 4: Извод ПГР-а – Саобраћајне површине

Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу.

Објектима више спратности и високим објектима сматрају се сви комерцијални, пословни и стамбени објекти виши од 32 м.

Према графичком прилогу бр. 3-5 – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа у ПГР-у, саобраћајница Булевар Хероја са Кошара има функционални ранг магистралне саобраћајнице, улица Омладинских бригада има ранг улице првог реда, док остале саобраћајнице у обухвату ПДР-а представљају систем саобраћајница у оквиру секундарне уличне мреже.

Б.1. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**Б.1.1. ПЛАНОВИ ОБУХВАЋЕНИ ГРАНИЦОМ ПДР-А**

Границом ПДР-а за комплекс WEST 65 ГО Нови Београд, обухваћен је и део следећег плана:

- Измене и допуне ДУП-а блока 65 на Новом Београду (Сл. Лист града Београда бр. 13/94);

Након усвајања ПДР-а за комплекс WEST 65 ГО Нови Београд, наведени план ће бити стављен ван снаге у границама овог ПДР-а.

Б.2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**Б.2.1. БЛОК ОБУХВАЋЕН ПДР-ОМ**

Блок у оквиру граница ПДР-а заузима изразито повољан положај и релативно добро је повезан са осталим деловима града.

Комплекс WEST 65, чији је блок предмет израде ПДР-а, налази се на територији општине Нови Београд и заузима простор јужно од трасе Унутрашњег магистралног полупрстена (УМП) – Булевар хероја са Кошара, који се последњих година убрзано плански развија и постаје аутентичан амбијент.

Североисточну границу чини магистрална саобраћајница Булевар Хероја са Кошара, југоисточну границу чини саобраћајница првог реда улица Омладинских бригада. Северозападну и југозападну границу чини секундарна саобраћајница улица Тадије Сондермајера.

Са југозападне стране локација се граничи са пословно-комерцијалним комплексом „AIRPORT CITY“.

У делу блока обухваћеног ПДР-ом има изграђених објеката стамбено-пословног комплекса „WEST 65“.

Б.2.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Блок у границама ПДР-а је делимично изграђен и у оквиру њега се налазе стамбено-пословни објекти комплекса „WEST 65“.

Изграђено је 11 ламела са подземним етажама.

Остатак блока у границама ПДР-а је неизграђен.

У границама ПДР-а од површина јавних намена заступљена је мрежа саобраћајница.

Б.2.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Предметни блок налази се у зони Х – Новобеоградски блокови, Бежанијска коса, на регулацији једне од најзначајних саобраћајница у граду – улица Тошин бунар.

Део блока, који је предмет ПДР, везу са основном уличном мрежом Новог Београда остварује преко приступних саобраћајница које су са улицом Омладинских бригада и Булеваром хероја са Кошара повезане на принципу „улив-излив“, односно са непотпуним програмом саобраћајних веза.

Блок у оквиру предметног ПДР-а, у постојећем стању окружује мрежа примарних градских саобраћајница и то:

- Са северо-истока део трасе УМП-а, односно Булевар хероја са Кошара, у рангу магистралне саобраћајнице (ван границе ПДР-а);
- Са југо-истока улица Омладинских бригада у рангу саобраћајнице првог реда (ван границе ПДР-а);
- Са југо-запада и северозапада, делом изграђена улица Тадије Сондермајера, као секундарна улична мрежа (у оквиру границе ПДР-а);

Б.2.3.1. ГЕОМЕТРИЈСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УЛИЧНЕ МРЕЖЕ

Улица Омладинских бригада такође садржи по три возне траке по смеру, разделну траку са зеленилом, обострано ивично зеленило и тротоаре, од којих је једним делом уз ивично зеленило обележена бициклистичка стаза.

Улица Омладинских бригада, у попречном профилу од 43,00 м, садржи коловоз ширине 10,50 м са три траке, разделно острво ширине 1,50 м, коловоз ширине 13,00 м са три траке и обостране тротоаре ширине од 3,00 до 3,50 м, бицикличке стазе ширине 0,90 м и појас линијског зеленила ширине 2,50.

Булевар хероја са Кошара (УМП) у попречном профилу садржи три возне траке по смеру, разделно острво, обострано ивично зеленило и тротоаре.

Булевар хероја са Кошара представља део УМП-а, садржи коловоз ширине 10,50 м са три траке, разделно острво ширине 7,80 м, коловоз ширине 10,50 м са три траке и обостране тротоаре ширине од 3,40 до 4,00 м, бицикличке стазе ширине 0,90 м и појас линијског зеленила ширине 2,50.

У улици Тадије Сондермајера у попречном профилу, гледајући са десне стране у смеру према Тошином бунару, у попречном профилу садржи коловоз ширине 7,00 м за двосмерни саобраћај и обостране тротоаре ширине од 2,00 до 2,50 м.

Б.2.3.2. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

Постојећи број и фреквенција линија јавног превоза које имају стајалишта у непосредном окружењу подручја које је предмет ПДР-а, пружа услове за добру повезаност јавним превозом, како са подручјем општине Нови Београд, тако и са широм територијом града Београда.

Аутобуска стајалишта на траси улице Омладинских бригада користи 8 линија.

Од средишњег дела предметног подручја удаљеност ових стајалишта је око 250 м.

Значајна чињеница за овај простор јесте и непосредна близина железничког стајалишта Тошин бунар која је, од средишног дела блока у обухвату ПДР-а удаљена око 1.500,00 м.

Железничко стајалиште омогућује везу међу садржајима у блоку са системом „БЕОВОЗ“, на линији Батајница – Панчевачки мост – Крњача.

Б.2.3.3. ПОЛОЖАЈ И КАПАЦИТЕТ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Унутар изграђеног дела блока, паркирање је организовано у подземним етажама.

Тротоарима саобраћајница у обухвату ПДР-а користе се осим за пешачко кретање и за паркирање аутомобила.

Б.2.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Б.2.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Водоводна мрежа на овом подручју припада првој висинској зони београдског водоводног система са притиском у мрежи од 5,0-6,0 бара. Коте терена крећу се око 76,00 мнв.

Постојећу водоводну мрежу у контактної зони ПДР-а чине:

- Цевовод Ø300 мм у „стази 1“;
- Ливеногвоздени цевовод Ø150 мм у улици Омладинских бригада;
- Ливеногвоздени цевовод Ø300 мм у „стази 2“ и „стази 3“ који је предвиђен за укидање;

Б.2.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Простор обухвату ПДР-а према Генералном пројекту београдске канализације припада Централном канализационом систему на делу где је заступљен сепарациони систем канализације.

Постојећи реципијенти за атмосферске и употребљене воде у контактної зони ПДР-а су:

- Фекални канал Ø 400 у улици Омладинских бригада;
- Фекална канализација Ø300-400 мм у улици Тадије Сондермајера;
- Кишна канализација Ø400 мм у улици Тадије Сондермајера;

Б.2.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

У границама ПДР-а налазе се дистрибутивна електроенергетска мрежа:

- Подземни водови 10 kV;
- Подземни водови 1 kV;

Мрежа електр енергетских водова изграђена је подземно и надземно, у коридорима саобраћајних и слободних површина.

Постојеће саобраћајне и слободне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења.

Б.2.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина.

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

Б.2.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

Простор у границама ПДР-а припада топлотификационом систему топлане Нови Београд.

Б.2.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА

У обухвату овог ПДР-а постоји дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar.

Б.2.5. ЗЕЛЕНИЛО

Подручје у границама ПДР-а уређено са плански сађеним високим и ниским растињем у делу блока у коме је завршена изградња, а у делу блока који је неизграђен налази се неуређена слободна површина без присуства високе и квалитетне вегетације.

Б.2.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда донео је Решење IX-03 бр. 350.14-37/18 од 17. септембра 2018. године о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину на основу планираних намена у границама ПДР-а.

Стање животне средине на планском подручју одређено је његовим природним условима, урбаном и физичком структуром, привредним активностима, саобраћајем и друштвено-економским процесима.

У границама ПДР-а не постоје мерна места за контролу и праћење чинилаца животне средине (квалитет ваздуха, бука, квалитет земљишта).

Б.2.6.1. КВАЛИТЕТ ВАЗДУХА

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

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

На основу резултата мерења у подручју обухваћеном ПДР-ом, ваздух је мало загађен и у систему степеноване загађености налази се у плавој зони.

Б.2.6.2. БУКА

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

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

Ниво комуналне буке је испод прописаних граничних вредности.

Доминантни извор комуналне буке чини саобраћај.

Б.2.6.3. КВАЛИТЕТ ЗЕМЉИШТА

Поред прометних саобраћајница најчешће се детектују повећани садржаји олова, бакра, цинка, нафте и деривата, а спорадично и полицикличних ароматичних угљоводоника.

В.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

У границама ПДР-а предложене урбанистичке целине које обухватају површине јавних намена чине:

- **ЈС** - Саобраћајне површине намењене колском и пешачком саобраћају;

Урбанистичке целине јавних намена ЈС		
Урбанистичке целине	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
ЈС	3.773,29 квм	11,07 %

Прилог 5: Урбанистичка целина јавних намена

В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Урбанистичка целина осталих намена у границама ПДР-а детерминисана је на основу кумулативно сагледаних критеријума утврђених на основу анализе постојећег стања, доминантних намена и зона дефинисаних ПГР-ом за предметни блок као и сходно карактеристикама, капацитетима и потенцијалима површина јавних намена.

Површине осталих намена у оквиру ПДР-а опредељене су кроз 1 (једну) урбанистичку целину, која је произашла из зона дефинисаних ПГР-ом:

- **М4** – зона мешовитих градских центара у зони више спратности;

Урбанистичке целине осталих намена М4		
Урбанистичке целине	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
М4	30.316,00 квм	88,93 %

Прилог 6: Урбанистичке целине осталих намена

Стечена обавеза у оквиру урбанистичке целине М4 обухвата изграђен део стамбено-пословног комплекса „WEST 65“ на делу КП 2222/3 КО Нови Београд, који је намењен становању као доминантној намени и који је већ изграђен или је у фази изградње (11 ламела са подземном гаражом) у складу са документацијом прибављеном у претходном периоду и то:

- у складу са Решењем о употребној дозволи IX-20 бр. 351.033-45/13 од 26. априла 2013. године, за ламелу „Д“ са укупно 49 станова, спратности Пр+6+Пк, ламелу „Ф“ са укупно 50 станова и 7 локала, спратности Пр+6+Пк, ламелу „Ј“ са укупно 51 станом и 5 локала, спратности Пр+6+Пк и 1. подземне етапе спратности -2По;
- у складу са Решењем о употребној дозволи IX-20 бр. 351.033-82/17 од 19. фебруара 2017. године, за ламелу „А“ са укупно 57 станова и 5 локала, спратности Пр+6+Пк, ламелу „Б“ са укупно 44 стана и 6 локала, спратности Пр+6+Пк и 2. подземне етапе спратности -2По;
- у складу са Решењем о употребној дозволи ROP-BGDU-24617-IUP-1/2017 (IX-20 бр. 351.033-81/17) од 13. септембра 2017. године, за ламелу „Е“ са укупно 22 стана и 7 локала, спратности Пр+4+Пк;
- у складу са Решењем о употребној дозволи ROP-BGDU-30929-IUPH-3/2018 (IX-20 бр. 351.033-154/18) од 04. фебруара 2019. године, за ламелу „Г“ са укупно 27 станова и 7 локала, спратности Пр+4+2Пк;
- у складу са Решењем о употребној дозволи ROP-BGDU-30928-IUPH-3/2018 (IX-20 бр. 351.033-158/18) од 04. фебруара 2019. године, за ламелу „К“ са укупно 37 станова и 8 локала, спратности Пр+5+2Пк;
- у складу са Решењем о употребној дозволи ROP-BGDU-30923-IUPH-4/2018 (IX-20 бр. 351.033-109/18) за 3. подземну етапу спратности -2По и 4. подземну етапу спратности -2По;
- у складу са Потврдом о пријему документације IX-20 бр. 351.022-27/17 од 2. јуна 2017. године, за ламелу „Л“ са укупно 41 станом и 8 локала, спратности Пр+5+Пк1+Пк2;
- у складу са Потврдом о пријему документације IX-20 бр. 351.022-89/17 од 2. јуна 2017. године, за ламелу „Х“ са укупно 22 стана и 5 локала, спратности Пр+4+Пк;
- у складу са Потврдом о пријему документације IX-20 бр. 351.022-29/17 од 2. јуна 2017. године, за ламелу „Ц“ са укупно 45 станова и 7 локала, спратности Пр+6+Пк;
- у складу са Потврдом о пријему документације IX-20 бр. 351.022-163/16 од 30. јануара 2017. године за изградњу 5, 6 и 7. подземне етапе спратности -2По;

Имајући у виду да је од 11 ламела, 8 ламела (ламеле „А“, „Б“, „Д“, „Ф“, „Ј“, „Е“, „Г“ и „К“) и 1, 2, 3, и 4. подземна етапа комплетно завршено уз исховање наведених Употребних дозвола, а да је остале 3 ламеле (ламеле „Ц“, „Х“ и „Л“) и 5, 6, и 7. подземна етапа у различитим фазама изградње, али још увек није исхођана употребна дозвола, наведене су Потврде о пријему документације, јер приликом грађења није дошло до одступања;

В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу, припада алувијалној равни реке Саве. Читаво истражно подручје је заравњено са просечном котом 75,00 мнв.

Површина терена има благ пад ка улици Омладисних бригада.

Најближи површински ток је река Сава, која је од предметне локације удаљена око 1,80 км.

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

Програм детаљних инжењерско-геолошких односно геотехничких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама планираних објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерско-геолошких услова градње.

В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

Простор обухваћен ПДР-ом не припада ни једном археолошком локалитету нити заштићеној зони.

В.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Овим ПДР-ом нису планиране намене којима се уређује процена утицаја на животну средину па сходно томе 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 за комплекс „WEST 65“, ГО Нови Београд.

На основу Решења о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда обухват предметног ПДР-а се налази у широј зони санитарне заштите (зона III).

Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС бр. 92/08), дефинисани су минимални услови у погледу формирања и одржавања зона санитарне заштите, као и о мерама и ограничењима које је неопходно спроводити у оквиру истих.

У зони III (шира зона заштите) не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту и то:

- Трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде,
- Производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде,
- Испуштање отпадне воде,
- Изградња саобраћајница без канала за одвод отпадних вода,

- Неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем и цурењем,
- Неконтролисано крчење шума,
- Површински и потповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, итд.

B.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Блок у границама ПДР-а се налази средњој зони сеизмичке угрожености.

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

Могу се предвидети потреси максималног интензитета 7⁰ МСК и малом вероватноћом 8⁰ МСК скале.

На простору у границама ПДР-а при прорачуну конструкције 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).

B.2.6. 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, 20/15 и 87/18);
- 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 објекта повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ бр. 8/95);
- У оквиру објекта 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 објекта 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 нормативима за заштиту високих објекта 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);

- У случају гасификације објекти морају бити реализовани у складу са претходно прибављеним Условима мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за дистрибутивни гасовод на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења и безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима (Сл. Гласник РС бр. 35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС бр. 54/15), Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09 и 20/15) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара (Сл. Гласник РС бр. 86/15);

B.2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

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

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 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 објеката и коришћењем сунчеве енергије;
- У обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

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

B.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

У границама ПДР-а у оквиру урбанистичких целина неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места руководећи се следећим критеријумима:

- 1,00 ПМ/50,00 квм НРГП (за трговину);
- 1,00 ПМ/60,00 квм НРГП (за пословање);
- 1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу (за становање);

- 1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета (за туризам/хотелијерство);
- 1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица (за угоститељство);
- 1,00 ПМ/100,00 квм БРГП (за складиштење и магацине);

У границама ПДР-а у обухвату блока приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција потребе за паркирањем решавају у оквиру блока, паркирањем у функцији блока позиционираним дуж саобраћајница које тангирају границе грађевинских парцела/блока, унутар самих блокова/грађевинских парцела на отвореном и/или у подземним гаражама, а на основу наведених параметара за одређене намене.

Места за стационирање возила и простор за маневрисање приликом улска и изласка у зависности од угла паркирања (0°, 30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови) 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;

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), уз њихово адекватно обележавање у складу са прописима.

V.2.9. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

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

Места за смештај прес судова/контејнера за евакуацију отпада планирати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће (Сл. Лист града Београда бр. 27/02 и 11/05) тако да својом позицијом не ометају прегледност јавног пута, односно колског приступа.

V.2.10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а и касније изградње, неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости 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).

V.2.11. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА

У складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 11/09, 92/11 и 93/12) приликом изградње стамбених објеката са подрумским етажама над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

V.3. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ - ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

V.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

У обухвату ПДР-а предложене урбанистичке целине које обухватају површине јавних намена су:

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

У границама ПДР-а обрађене су следеће саобраћајнице:

- Тадије Сондермајера;

Блок обухваћен ПДР-ом излази на Булевар Хероја са Кошара која има функционални ранг магистралне саобраћајнице, и улицу Омладинских бригада која има ранг улице првог реда, а улица Тадије Сондермајера која је у обухвату ПДР-а представља секундарну уличну мрежу.

Саобраћајно решење ће бити детаљно дефинисано током израде Нацрта ПДР-а у складу са планским решењем и условима Секретаријата за саобраћај.

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

СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У систему јавног градског превоза у границама ПДР-а нема линија и стајалишта јавног градског превоза.

Јавни градски превоз саобраћа улицом Омладинских бригада.

ЗЕЛЕНИЛО У РЕГУЛАЦИЈИ САОБРАЋАЈНИЦА

У постојећој регулацији саобраћајница у обухвату ПДР-а нема дрвореда ни другог типа зеленила, нити других типова јавних зелених површина.

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

В.3.2. ЈАВНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

У односу на планиране садржаје и капацитете у обухвату ПДР-а, у фази израде Нацрта ПДР-а биће прибављени услови надлежних комуналних кућа којим ће бити дефинисана потребна инфраструктура за несметано функционисање планираних садржаја.

В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планирани капацитети за водоводну мрежу у односу на планирану изградњу у обухвату ПДР-а су:

- санитарна потрошња 16 l/s;
- хидрантска мрежа укупно (спољашња + унутрашња) 35l/s;
- спринклер инсталација 20l/s.

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

Предвидети посебне главне водомере за различите категорије потрошача.

За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника пословног дела објекта, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера (Сл. Лист града Београда, бр. 8/11) предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера са или без даљинског читавања потрошње за сваку пословну јединицу – локал.

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

В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планирани капацитети за канализациону мрежу у односу на планирану изградњу у обухвату ПДР-а су:

- употребљене воде 85l/s;
- кишне воде 364l/s;

Прикључење објекта на канализациону мрежу планирано је да се изврши директно на уличне канализационе силазе, преко прописно пројектованих прикључака са падом од 2-6% и са каскадом од 60,00 цм до 300,00 цм у граничном ревизионом силазу.

Пројектном документацијом, треба да се прикаже интерна канализација и канализациони прикључци до уличне мреже (на ситуацији и подужним профилима).

Градска канализациона мрежа мора бити у оквиру јавне површине и за њу се мора обезбедити приступ возилима за одржавање.

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

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

За отпадне воде које не испуњују услове о квалитету за испуштање у градску канализациону мрежу предвидети одговарајући третман у оквиру унутрашњих инсталација.

Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда.

Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, са тим да пречник цеви не може бити мањи од 150 мм.

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

B.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планирана једновремена вршна снага у оквиру нових садржаја је $P_j=3740W$.

Напајање нових потрошача вршиће се из:

- постојеће ТС 110/10 kV „Блок 32“;

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

- Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи на новој траси вода;
- Уколико се траса кабла подземних водова нађе испод коловоза, за кабловске водове 10 и 1 kV предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника Ø100mm. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40m, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.
- Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV, а 50% за напонски ниво 1 kV;
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;
- Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућио приступ кабловском воду приликом кvara;
- Радове у близини кабла вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла;
- Уколико се при извођењу радова на изградњи предметног комплекса, угрожавају постојећи електроенергетски објекти, или нису задовољена прописана растојања од других објеката и инсталација, при њиховом паралелном вођењу и укрштању, исте је потребно изместити или заштитити, при чему треба заштитити све постојеће галванске везе;
- Потребне радове извести у складу са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕПС Дистрибуције;

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

Извођење радова вршити уз присуство надлежних служби ЕПС Дистрибуције.

B.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

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

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

Новопланирану ТК канализацију планирати у слободној површини.

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

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

В.3.2.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У надлежности ЈП Србијагас постоји изграђен и у функцији дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar.

Потребно је при изради ПДР-а поштовати сва прописана растојања од планираних гасних инсталација (уколико су предвиђене) и у свему се придржавати:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar (Сл. гласник РС, бр. 86/2015);
- Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката;

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1,00 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

Уколико при изради ПДР-а постоји потреба за изградњом објеката за које се не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода-постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода.

Измештање гасовода се може извести само у јавну површину. За измештени гасовод је потребно прибавити плански основ са елементима за детаљно спровођење за нову трасу гасовода.

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

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

У делу стамбено-пословног комплекса „WEST 65“, који је изграђен налази се дечија установа „Монтесори-Младенац“ (КДУ).

В.4. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ - ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

В.4.1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА М4

У складу са правилима дефинисаним ПГР-ом у границама ПДР-а детерминисана је урбанистичка целина **М4** која представља мешовите градске центре у зони више спратности.

КП 2222/3 КО Нови Београд, која обухвата цео предметни блок, као и урбанистичку целину **М4**, уједно представља и грађевинску парцелу ГП1.

Комплатибилна намена са становањем су комерцијални садржаји и пословање.

У оквиру урбанистичке целине **М4** однос основне намене (становање) и компатибилних намена (комерцијални садржаји и пословање) је 51 – 90 % : 10 – 49%.

Максимална висина венца у оквиру урбанистичке целине **М4** мешовити градски центри у зони више спратности износи 32,00 м, а врха/слемена објекта 37,00 м, осим у зони изградње високог објекта.

Прецизна максимална висина објекта у оквиру зоне изградње високог објекта биће одређена након израде Студијске анализе испуњености критеријума за изградњу високих објекта, очекивана висина је до 160,00 м.

Индекс заузетости (Из) у оквиру урбанистичке целине **М4** износи 69%.

Неопходно је остварити мин. 10% зелених незастртих површина у директном контакту са тлом.

У приземљу изграђених објекта, у оквиру урбанистичке целине **М4** налазе се комерцијални садржаји, а на вишим етажама стамбене јединице.

У делу урбанистичке целине **М4** налазе се изграђени објекти у оквиру којих је дозвољено спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, као и доградња до максималне висине венца 32,00 м, односно врха/слемена објекта 37,00 м.

У оквиру урбанистичке целине **М4** предвиђена је изградња тржног центра (комерцијална/пословна намена) са високим објектом (стамбена намена).

Прорачун потребних капацитета за инфраструктурну мрежу налази се у оквиру дела В.3.2. ЈАВНА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.

В.4.5. ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА

Урбанистичка целина осталих намена М4			
Урбанистичке целине	Планирана површина урбанистичке целине	Планиран индекс заузетости "Из" на нивоу целине	Планирана висина објекта "Н" на нивоу целине
М4	30.316,00 квм	69%	венац 32,00 м врх/слеме 37,00 м (на делу до ~ 160,00 м)

Прилог 7: Табеларни преглед параметара

Урбанистичка целина осталих намена М4	
Урбанистички параметри	БРГП
Постојећа БРГП надземно	~ 55.000,00 квм
Планирана БРГП надземно	~ 68.000,00 квм
Укупна (постојећа и планирана) БРГП надземно у обухвату ПДР-а	~ 123.000,00 квм

Прилог 8: Табеларни преглед параметара

Урбанистичка целина осталих намена М4	
Урбанистички параметри	БРГП
Оквирна БРГП намењена становању	~ 83.000,00 квм
Оквирна БРГП намењена пословању	~ 40.000,00 квм
Број становника постојећих	~ 1.320,00 квм
Број становника планираних	~ 1.140,00 квм
Укупан број становника (постојећих и планираних)	~ 2.460,00 квм

Прилог 9: Табеларни преглед параметара

В.4.6. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА

Упоредни преглед урбанистичких параметара			
		Приказ остварених параметара	
Катастарске парцеле у обухвату ПДР-а		Целе КП 2222/3, КП 2222/22, КП 2222/23, КП 2222/26, КП 2222/27, КП 2222/28, КП 2201/10, КП 2204/2 и КП 2204/3 и делови КП 2222/9, КП 2201/4 и 2204/1 КО Нови Београд	
Грађевинске парцеле у обухвату ПДР-а		ГП1	
Површина обухваћена ПДР-ом		34.089,29 квм	
		По ПГР-у	По ПДР-у
М4	Индекс заузетости (Из)	мах. 69%	69%
	Незастрте зелене површина	мин. 10%	10%
	Кота венца објекта	32,00 м	макс. 32,00 м у зони изградње високог објекта ~160,00 м

Прилог 10: Упоредни преглед параметара

В.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

В.5.1. ВИЗИЈЕ И ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА, КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

Очекиване ефекте планирања, коришћења, уређења и заштите простора обухваћеног ПДР-ом за комплекс „WEST 65“, ГО Нови Београд, представља следеће:

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

Циљеви израде планираног ПДР-а за комплекс „WEST 65“, ГО Нови Београд, материјализовани су неспорно утврђеном визијом развоја града Београда, тежњом за његовим равномерним планским и урбанистичким развојем, као и потребом за провером потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја, све са циљем успостављања планског основа за изградњу нових садржаја на предметном подручју уз обезбеђивање инфраструктурних капацитета како за постојећу тако и за планирану изградњу, уз очување и побољшање услова животне средине.

Саставни део овог Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ДЕО

- 01.** КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:1000
- 02.** ПРЕОВЛАЂУЈУЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА Р 1:1000
- 03.** ИЗВОД ИЗ ПГР-А Р 1:1000
- 04.** ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000
- 05.** РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р 1:1000

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- 01.** ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А
- 02.** РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
- 03.** КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- 04.** КОПИЈА ПЛАНА
- 05.** КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
- 06.** ПРЕПИС ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
- 07.** ИЗВОД ИЗ АПР-А
- 08.** РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 09.** ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- 10.** ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА
- 11.** ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ