

Скупштина града Београда на седници одржаној \_\_\_\_\_ на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и члана 31. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", број 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – Одлука УС), донела је

## **Измена и допуна Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара, за део блока између улица: Жичке, Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске, градска општина Звездара**

### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

#### **1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Изради плана приступило се на основу Одлуке Измене и допуне Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара, за део блока између улица: Жичке, Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске ("Службени лист града Београда", број 88/18).

Правни основ за израду и доношење плана је још:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 );
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", број 32/19);
- Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", број 135/04, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС и 14/16);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", број 135/04 и 88/10);
- Закон о културним добрима ("Сл. гласник РС", број 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", број 101/15 и 32/19);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", број 61/11);
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", број 22/15);
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", број 58/12, 74/15 и 82/15).

#### **1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Плански основ за израду Плана је:

**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), са наменом - становање, стамбена зона типа С5, зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Границу плана чини део територије градске општине Звездара, дефинисан регулацијама Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске улице и спољним границама катастарских парцела 7149/1 и 7163, катастарске општине Звездара.

Границом Плана су обухваћене:

А) површине осталих намена:

- површине за становање

## 2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

### 2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод за израду Плана је иницијатива физичког лица, господина Мирка Совила из Београда, од 28.05.2018. године, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, као и позитивно мишљење овог Секретаријата на предметну иницијативу.

### 2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И УОЧЕНА ПРОБЛЕМАТИКА

Циљ израде Измене и допуне важећег Плана између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, ГО Врачар и Звездара (Сл. лист града Београда број 18/12), је измена планираног решења у делу блока који представља границу између зона Б2 и Б3 којим је преузет и услов да нема спајања парцела између зона. Имовинско правни статус парцела је такав да наведено правило онемогућава даљу трансформацију блока. Кроз измену планираног решења се дефинишу правила уређења и грађења у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима, како би се у складу са условима из плана вишег реда заокружила трансформација простора обухваћеног планом.

## 3. ОБУХВАТ ПЛАНА

### 3.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границом плана је обухваћен део блока између улица: Жичке, Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске, унутрашњом регулацијом Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске улице и спољним границама катастарских парцела 7149/1 и 7163, катастарска општина Звездара.

Површина обухвата износи оријентационо око 0,72 ха ( без регулације улица).

### 3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Приказ границе Плана дат је у свим графичким прилозима.

Катастарске парцеле, обухваћене границом овог Плана, припадају општини Звездара: (7562/1, 7149/1, 7163, 7150, 7162, 7151, 7161, 7152, 7160, 7159, 7153/1, 7158, 7154, 7127/5, 7155/1, 7156, 7157, 7127/6 и 7563).

Табела 1: Попис катастарских парцела и постојеће стање

Р.б.	Број к.п.	Пов.кп. м <sup>2</sup>	Бр.објеката/ Спратност	Заузетост м <sup>2</sup> /%	БРГП м <sup>2</sup>	Цела/део м <sup>2</sup>
1	7562/1	0.83	/	/	/	Део 0.83
2	7149/1	395	1 објекат/П+4	241.0/61.00	1.205.0	Цела 395.0
3	7150	412	Део објекта/П+4	221.0/53,64	221.0	Цела 412.0
4	7151	400	Део објекта/П+4	229.0/57.25	1.832.0	Цела 400.0
5	7152	1127	1 објекат/П+4	643.0/57,05	3.215.0	Цела 1127.0
6	7153/1	663	3 објекта/П+Пк, По+П, П	313.0/41.40	475.0	Цела 663.0

7	7127/6	7.8	/	/	/	Део 7.8
8	7154	449	3 објекта/П+Пк, П+Пк, Вп+П+Пк	317.0/70,60	649.0	Цела 449.0
9	7155/1	379	3 објекта/П	127.0/33.50	127.0	Цела 379.0
10	7127/5	3	/	/	/	Цела 3.0
11	7156	406	1 објекат/П+Пк, П	152.0/37.43	205.0	Цела 406.0
12	7157	358	1 објекат/Су+П+1+Пк	162.0/45.25	293.0	Цела 358.0
13	7158	564	1 објекат/П+4+Пс	294.0/52.12	1.650.0	Цела 564.0
14	7159	484	2 објекта/П+Пк	215.0/44.42	350.0	Цела 484.0
15	7160	417	1 објекат/Су+П+1+Пк	166.0/39.80	400.0	Цела 417.0
16	7161	417	1 објекат/П+1	166.0/39.80	330.0	Цела 417.0
17	7162	337	1 објекат/П+4	220.0/65,28	1.100.0	Цела 337.0
18	7163	396	2 објекта/Су+Вп+2+Пк, П+1	243.0/61.69	573.0	Цела 396.0
19	7563	4.3	/	/	/	Део 4.3
	<b>Укупно</b>	<b>7219.93</b>	<b>24 објекта/П до П+4+Пс</b>	<b>3.709.0/51.38</b>	<b>12.625.00</b>	<b>7219.93</b>

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога 1. "Граница плана",  $P=1:500$ . Подаци о површинама парцела и земљишту под објектом су презети из републичког геодетског завода – *кпweb* -јавни приступ

#### 4. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

##### 4.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

У постојећем стању у обухвату Плана доминантна намена је становање. Трансформација дела блока започета је по претходно важећој планској документацији, али у граничним зонама између зона Б2 и Б3 остало објеката који ће се трансформисати. У том смислу је типологија становања некадашњег Врачара и данашњег колективног становања карактеристична у блоковима уз Жичку улицу.

На простору у границама Плана, типологија изграђених објеката је:

- Уз Голубачку улицу су објекти спратности од П до Су+П+6+Пк, углавном постављени на грађевинску линију која је повучена од регулационе линије.
- Уз Дравску улицу су објекти спратности од П+Пк до П+6+Пк, постављени на грађевинску линију која је повучена од регулационе линије.
- Уз Кајмакчаланску улицу су објекти спратности од П до П+1, постављени на грађевинску линију, која је повучена од регулационе, док залеђе функционише као слободан простор (башта, двориште).

Укупан број катастарских парцела обухваћених планом је 19. Парцеле су неуједначене површине и облика у зависности од започете трансформације, просечне ширине фронта из Дравске 13.0 м, из Голубачке од 25.0м до 30м настале удвајањем постојећих катастарских парцела ради изградње вишепородичних стамбених објеката и просечне површине од око 400м<sup>2</sup>

Просечна заузетост парцела је око 50.00%.

Типологија објеката је такође различита: објекти који нису трансформисани су углавном једнострано узидани, док су трансформисани објекти двострано узидани.

Висина венаца стамбених вишепородичних објеката ка Голубачкој улици који су изграђени на основу претходно донетих планова, су углавном уједначени, око 19.0м са одступањем од око 50цм..

## 4.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

### 4.2.1. Саобраћајна мрежа

Саобраћајну мрежу у контактном подручју Плана чине улице Голубачка, Кајмакчаланска и Дравска које се налазе у оквиру секундарне уличне мреже и налазе се у режиму једносмерног саобраћаја и то:

- Голубачка је једносмерна из Жичке улице,
- Кајмакчаланска је једносмерна из правца Брегалничке
- и Дравска је једносмерна из Кајмакчаланске ка Жичкој улици.

### 4.2.2. Јавни градски превоз путника

Контактним улицама Плана не пролазе линије аутобуског система ЈГС-а. У постојећем стању, кроз Жичку улицу пролазе трасе тролејбуских линија: 19, 21, 22 и 29.

## 4.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

### 4.3.1. Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом овог Плана по свом висинском положају и изграђеној водоводној мрежи припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда.

На предметном простору су сви постојећи објекти прикључени на градски водоводни систем.

У ободним улицама од градског водоводног система постоји следећа водоводна мрежа:

- Ø 150 мм у Голубачкој улици;
- Ø 150 мм у Кајмакчаланској улици;
- Ø 150 мм у Дравској улици.

Из црпне станице "Црвени крст" потискује се вода у мрежу друге зоне цевоводом ø 800 мм, који је трасиран улицом Ватрослава Јагића, који затим скреће у Булевар краља Александра, мењајући димензије попречног пресека Ø 500 мм. То је магистрални цевовод из кога се напајају дистрибутивни цевоводи друге висинске зоне водоснабдевања.

Постојећа водоводна мрежа је дата у катастру подземних водова и објеката Републичког геодетског завода и условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

### 4.3.2. Канализациона мрежа

Део блока који је обухваћен границом Плана припада Централном канализационом систему и то у делу који се каналише по општем систему канализације. У свим улицама постоји улична канализациона мрежа. Територија обухваћена Планом једним делом припада Булбударском сливу, а једним делом Мокролушком, односно Чубурском подсливу. Површина која припада Булбударском сливу гравитира колектору ОБ90/140цм у Булевару краља Александра и Цвијићевој улици, а Чубурском подсливу површина гравитира колектору 60/110 цм у улици Жичкој – Грчића Миленка, односно колектору у Јужном булевару.

Диспозиција постојеће канализационе мреже дата је у катастру подземних водова и објеката Републичког геодетског завода и услова ЈКП Београдски водовод и канализација.

### 4.3.3. Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО "Коњарник", односно топоводном конзуму постојећег магистралног топовода пречника Ø 416/500 мм положеног у коридору Кајмакчаланске улице.

Један део потрошача прикључен је на систем даљинског грејања преко постојеће топлотне мреже са прикључцима, која је положена у:

- Улици Бранка Крсмановића – примарни топлотвод Ø 273/400 мм,
- Улици Голубачкој – примарни топлотвод Ø 114,3/200 мм,
- Улици Дравској – примарни топлотвод Ø 139,7/225 мм,
- Кајмакчаланској улици – са самог магистралног топлотова ø416/500 мм.

#### **4.3.4. Електроенергетска мрежа и постројења**

Постојећи потрошачи предметног дела блока снабдевају се електричном енергијом из постојећих трафостаница ТС 10/0,4 кV.

- Улица Бранка Крсмановића бр. 9 - 11 (рег.бр. Б - 82) снаге 200кВА,
- Улица Голубачка бр. 4 (рег.бр. Б - 1906) снаге 630кВА,
- Улица Кајмакчаланска бр. 47 (рег.бр. Б - 82) снаге 1000кВА,

#### **4.3.5. ТТ мрежа**

Предметни комплекс у границама овог Плана припада кабловском подручју АТЦ "Крунски венац" и АТЦ "Звездара".

Дистрибутивна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а преплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

#### **4.4. ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕЛЕНИЛО**

Фонд биљних врста на овом простору је релативно сиромашан, тако да не постоје уређене зелене површине. Улично зеленило – дрвореди представљају саставни део система зеленила. Дрвореди липа су присутни у Голубачкој улици.

#### **4.5. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ**

##### **4.5.1. Предшколске и школске установе**

На простору у оквиру границе Плана не постоје изграђени објекти предшколских и школских установа.

### **5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17). Предлогом овог Плана дефинисане су следеће намене:

#### Основна намена

Остала намена:

- Становање С5 – зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

#### **5.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ**

##### **5.1.1. Основне намене С5 је дата као јединствена зона:**

- Зона С5 – вишепородично становање у формираним градским блоковима  
За урбанистичку зону су дата основна и посебна правила уређења и грађења.

### **6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **6.1. УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ**

##### **6.1.1. Услови за саобраћајне површине**

## Саобраћајна мрежа и паркирање

Предметним Планом детаљне регулације регулације улица се дефинишу на следећи начин:

- 1) Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине (директно или преко парцеле приступног пута).
- 2) Колски улази/излази се предвиђају што је могуће даље од раскрсница. Угаоне парцеле, треба да буду планиране са довољном ширином фронта, како се новопланирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, односно како се не би угрозила безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи при формирању колских приступа. Удаљеност колског приступа од раскрснице за улицу првог реда мин.15.0м, а за секундарну уличну мрежу 10.0 м (растојање мерено између најближих ивица коловоза).
- 3) Колски приступи се димензионишу тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред без додатног маневрисања.
- 4) Паркирање:

Предвиђени су следећи нормативи за паркирање

- становање: 1.ППМ по стану;
- трговину: 1ППМ на 50м<sup>2</sup> нето продајног простора,
- пословање: 1ППМ на 60м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
- пословне јединице: 1ППМ на 50м<sup>2</sup> корисног простора
- шопинг молови: 1ППМ на 50м<sup>2</sup> НГП,
- угоститељство: 1ППМ на два стола са по четири столице,

5) Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај возила се обезбеђују на припадајућој парцели.

6) Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај димензионисати према важећим стандардима.

На свакој парцели, минимално 5% од укупног броја паркинг се обезбеђује за особе са посебним потребама.

*(Секретаријат за саобраћај, IV-08 број 344.16-2246/2018 од 27.12.2018; ЈП Путеви Београда, V број 350-8000/2018 од 03.12.2018, ЈП "Путеви Србије-VIII број 953-24012/18-1 од 17.12.2018).*

## Јавни градски превоз путника

У оквиру предметног Плана и у контактної зони саобраћајница не постоје трасе редовних линија јавног градског превоза и не планира се вођење линија превоза.

*(Секретаријат за јавни превоз, XXXIV- 03 број 346.7 - 132/18 од 11.02.2019.)*

### **6.1.2. Услови за слободне и зелене површине**

На простору обухваћеном планом не постоје уређене зелене површине, као ни засади квалитетне вегетације. Зеленило се може поделити у две целине:

- Улично зеленило - дрворед липа у Голубачкој улици
- Зеленило зоне становања – фонд биљака на овом простору је релативно сиромашан без засада квалитетне вегетације.

### **6.1.3. Предшколске и школске установе**

Предвиђени број становника на територији која је обухваћена Планом је оријентационо око 450, од тога је 23 деце од 15-19 година, 45 деце од 7-15 година, а 32 деце до 7 година. Од деце предшколског узраста предвиђа се да 100% користи предшколску установу, што је у овом случају 32 деце.

Обзиром да је број деце мањи од потребног за капацитет депанданса, деца ће бити смештена у околне предшколске и школске установе које су у непосредној близини:

ПУ „Мића и Аћим“ ул. Војводе Драгомира 11

ПУ „Наша Бајка“ Улица Поп Стојанова 7  
ПУ „Панчић“ Вукице Митровић 10  
ПУ „Маза“ Петроградска 3  
ОШ „Вељко Дугошевић“, Милана Ракића 41  
ОШ „Јелена Тетковић“, Врањска 26  
ОШ „Јован Миодраговић“, Војводе Драгомира 3  
(Завод за унапређење образовања и васпитања, број 2185/2018 од 29.11.2018)

#### **6.1.4. Здравствене установе**

Примарна здравствена заштита становника општине Звездара организована је на следећим пунктовима:

- централни објекат Дома здравља Звездара у улици Олге Јовановић бр.11,

У здравственим амбулантама:

- Здравствена амбуланта "Далматинска" у улици Драматинској број 104,
- Здравствена амбуланта "Северни Булевар" у улици Вељка Дугошевића број 44.
- Централни објекат Дома здравља Дома здравља Звездара у улици Олге Јовановић бр.11 је удаљен око 1,6 км од предметног подручја,
- Здравствена амбуланта "Далматинска" у улици Драматинској број 104 се налази на око 1,7 км од предметног подручја,
- Здравствена амбуланта "Северни Булевар" у улици Вељка Дугошевића број 44 је удаљена око 2,0 км од предметног подручја.

Примарна здравствена заштита становника општине Врачар организована је у:

- Централном објекту Дома здравља Врачар у улици Бојанска број 16, удаљеном око 0,6 км од предметног подручја,
- Здравственој станици "Луј Пастер" у улици кнегиње Зорке број 15, удаљеној око 2,0 км од предметног подручја.
- Здравственој амбуланти ОШ "Свети Сава", ОШ "Владислав Рибникар", ОШ "Светозар Марковић".

Најближи објекти примарне заштите у којима становници предметног подручја могу остварити здравствену заштиту су:

- Централни објекат Дома здравља Врачар у улици Бојанска бр.16, удаљен око 0.6км од предметног подручја;
- Здравствена станица „Луј Пастер“ у улици Кнегиње Зорке бр. 15, удаљен око 2.0км од предметног подручја.

Према важећим подзаконским документима, Уредба о плану мреже здравствених установа (Службени гласник РС број 42/06, 119/07, 84/08, 71/09, 85/09, 24/10, 6/12, 37/12, 8/14, 92/2015) и Правилник о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе (Службени гласник број 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12, 119/12, 22/13), као и оријентационом планираном броју становника 1.900, уз неопходну санацију и адаптацију, односно уз инвестиционо одржавање постојећих објеката здравствене заштите на предметном подручју, није потребно планирати изградњу нових објеката здравствене заштите.

(Секретаријат за здравство, број 50 - 965/2018 од 17.12.2018)

## **6.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ**

### **6.2.1. Водоводна мрежа**

Концепцију решења водоводне мреже условљава локација комплекса који припада другој висинској зони водоснабдевања и већ изграђеној водоводној мрежи.

Ради обезбеђења уредног водоснабдевања, потребно је извршити реконструкцију свих дистрибутивних цевовода у оквиру предметног комплекса чији је пречник мањи од Ø 150мм, уз постављање цевовода минималног пречника Ø150мм, по систему прстенова. (Београдски водовод и канализација – служба за развој водовода, Услови бр. 5043, I<sub>4</sub>-2/1884 од 26.10.2010).

На уличној водоводној мрежи планира се потребан број надземних противпожарних хидраната. Пројекти водоводне мреже се раде у свему у складу са важећим техничким прописима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

*(Београдски водовод и канализација – Служба за развој, број 80526/2 I-1 /2626/2, од 29.11.2018)*

### **6.2.2. Канализациона мрежа**

У свим улицама контактнoг подручја предметног Плана постоји градска канализација општег система Ø 250 mm који је мањи од дозвољеног пречника за општи систем канализације. Постојећи канали су непосредни реципијенти за предметни блок.

*(Београдски водовод и канализација – Служба за развој канализације, број 80526/3, од 06.12.2018.)*

#### **6.2.2а. Изворишта**

Од ЈКП "Београдски водовод и канализација"- Служба за развој изворишта се изјаснила да се предметни План налази ван зоне санитарне заштите.

*(Београдски водовод и канализација – Служба за развој изворишта, број 80526/2, од 21.11.2018.)*

### **6.2.3. Топловодна мрежа и постројења**

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Коњарник“. Прикључење планираних и постојећих објеката се предвиђа са постојећих топловода дуж.

- Улице Бранка Крсмановића – Ø 273/400 мм,
- Улице Голубачкој – Ø 114,3/200 мм,
- Улице Дравској – Ø 139,7/225 мм,
- Кајмакчаланској улици – са самог магистралног топловода Ø 416/500 мм, као и са планираног топловода у Жичкој Ø 168,3/250 мм.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеђен колско пешачки приступ и прикључење на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Њихова диспозиција биће приказана и дефинисана кроз израду техничке документације.

Нису доставили услове.

*(Београдске електране)*

### **6.2.4. Електроенергетска мрежа и постројења**

Напајање потрошача се врши из трансформаторских стаица 10/0.4 kV:

- „Голубачка 4“ (рег.бр. Б-1906) снаге 630 kVA
- „Кајмакчаланска 47“ (рег.бр. Б-1556) снаге 1000kVA.

### **6.2.5. Телекомуникациона мрежа**

Предмет плана припада подручју постојећих главних каблова Н-1 АТЦ „Крунски венац“ и Н-10 АТЦ „Звездара“.

На предметном подручју су потребе корисника дате на следећи начин:

- За постојеће вишепородичне објекте приступна тк мрежа се може реализовати бакарним кабловима (искоришћење постојећих капаитета) или оптичким кабловима ФТТВ
- За нове објекте приступна мрежа се може реализовати GPON технологијом у технологији ФТТН која се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна. Планирају се следећи капацитети:

- Планира се траса – коридор за тк канализацију капаитета две PVC цеви Ø110мм од најближег тк окна до нових објеката
- Планира се изградња нове тк канализације у слободној јавној површини или у тротоару.

За бежичну приступну мрежу се обезбеђује једна зона од интереса. Површина зоне је 2x3 на којој се планирају носачи на криву објекта.

Зона од интереса је обележена у синхрон плану.



За зону од интереса планира се локација за једну базну станицу. Планирана позиција базне станице није фиксна,

### 6.2.6. Евакуација отпада

За евакуацију комуналног отпада са предметног простора потребно је набавити судове – контејнере запремине 1100л, димензије 1,37 x 1,20 x 1,45 м. Број контејнера се одређује тако да је потребно поставити један контејнер на 800 м<sup>2</sup> корисне површине.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела, или у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером, "гајгер" сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локације судова за смеће се обезбеђује директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП "Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника и са успоном до 3% и износи максимум 15 м.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученим уговорима са ЈКП "Градска чистоћа".

При изради пројектно-техничке документације за изградњу нових објеката, инвеститори су у обавези да се обрате ЈКП "Градска чистоћа" за добијање ближих услова, (ЈКП "Градска чистоћа", Услови број 16833/2 од 03.12.2018.)

### 6.3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ТЕРЕНА

Геолошки профил терена је карактеристичан за шитре подручје Врачара

Према инжењерско геолошкој реонизацији терен припада микрореону Иб. У оквиру овог реона издвојени су делови терена нагиба од 0° до 5° изграђени у површинском тлу од стишљивих до средње стишљивих еолских, делувилалних и делувилално пролувијалних седимената који леже преко нестишљивих седимената. Ниво подземне воде се налази од 0-10м од површине терена.

Терен обухваћен овим реоном може се користити за урбанизацију уз уважавање својстава патолошких чланова који га изграђују. Лесни седименти који због своје осетљивости на допунска и неравномерна провлажавања су условно повољни, тако да могу имати утицај на стабилност и функционланост грађевинских објеката, услед неравномерних слегања и могуће ротације објеката. Неравномерности у слегању могу се избећи избором адекватне темеље конструије и прилагођавањем дубине фундарања,

Приликом изградње нових објеката фундарање објекта на оваквом геотехничком моделу може да се изведе на темељу облика плоче или на темељним тракама унакрсно повезаним.

За потребе изградње нових објеката изводили би се дубоки ископи. Средине које би биле ангазоване ископом и које се држе у вертикалним засецима висине до 2.0м без подграде. Сви ископи веће висине од 1.0м потребно је адекватно заштитити.

Планираном изградњом није дозвољено задирање испод темеља суседних објеката.

Средине у којима ће се вршити ископ за будуће објекте према ГН-200 припадају другој категорији земљишта. Уколико на коти фундарања новопроектваног објекта остану остаци старе урбанизације неопходно је уклонити их и заменити материјалом из ископа уз прописно збијање.

Ископи до 6.0м би се изводили у сувом тлу, а радове на извођењу и темељењу објекта треба изводити без застоја и у што краћем временском року.

У циљу заштите ископа од обрушавања и расквашавања ископ обавезно излагати ПВЦ фолијом, како би се заштитили од директног утицаја атмосферилија. Све укопане делове треба извести са хидризолационом заштитом.

Уређење терена око објекта и ископе за комуналну инфраструктуру затрпавати локално ископаним материјалом уз прописно збијање у слојевима од по 30цм.

У циљу стабилности објекта при изградњи и експлоатацији, а због осетљивости лесоида на накнадна провлажавања, постоји потреба за елиминисањем свих потенцијаних узрочника, како би се избегла додатна слегања која за последицу могу имати појаву деформација на објекту.

За сваки новопројектовани објекат у оквиру Плана, неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. Гласник РС бр. 101/15 и 32/19).

#### 6.4. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ

##### 6.4.1. Услови заштите културно историјског наслеђа

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

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима).

Инвеститор је дужан да, по чл. 110. истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи.

*(Завод за заштиту споменика културе града Београда, Услови број Р 4430/18 од 17.12.2018.)*

##### 6.4.2. Услови заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину предметног Плана под бројем IX-03 бр. 350.14 - 36/18 од 15.08.2018. године. (Сл. лист града Београда, бр. 84/18).

Планираном изградњом на простору обухваћеном планом се обезбеђују услови за заштиту животне средине, и то:

- 1) детаљним инжењерско-геолошко-геотехничким и хидрогеолошким истраживањима на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", број 101/15) у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;
- 2) капацитете нове изградње се утврђује у складу:
  - капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатим оптерећењем исте планираном изградњом;
  - могућим обезбеђењем простора за паркирање; који се обезбеђује на припадајућој парцели;
- 3) утврђивањем спратности, габарита и удаљености грађевинске линије планираних објеката од постојећих који се задржавају, узети у обзир обавезу да се изградњом истих не погоршају постојећи еколошки услови становања (одсуство осунчаности и осветљености просторија, повећање влажности просторија, немогућности проветравања унутрашњости блока, развоја инвазивних врста плесни, лишајева, инсеката и сл);
- 4) у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвиђа се:

- централизован начин загревања објеката,
  - изградња саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала,
  - конторолисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајница и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем,
- 5) подземне етажне планираних објеката, које су намењене гаражирању возила се планирају:
- са системом принудне вентилације, где се вентилациони одвод изводи у "слободну струју ваздуха",
  - контролисаним прикупљањем задржаних вода, третманом у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
  - редовним пражњењем и одржавањем сепаратора,
- 6) објекти намењени становању се планирају тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама;
- 7) на предметном простору није дозвољена:
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
  - изградња производних објеката, осим објеката "мале привреде" делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Сл.лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17),
- 8) приликом изградње трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима ("Сл. гласник РС", број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2kV/m, а вредност густине магнетног флукса (B) не прелази 40  $\mu$ T,
  - одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;
  - трансформаторске станице у оквиру објеката не планирати уз стамбени и пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
- 9) код пројектовања и изградње објеката, примењују се технички услови и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у истим своди на дозвољени ниво, у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Сл. гласник РС", број 75/10) и Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству СРПС У.Ј6.201:1990;
- 10) у току радова на изградњи планираних објеката предвиђају се следеће мере заштите:
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима се обавља на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
  - грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, се сакупља, разврстава и одлаже на за то предвиђену локацију.
- 11) обезбеђује се минимум 20% незастртих површина у директном контакту са тлом;
- чувају се сва вредна стабла у границама предметног плана;
  - за уређење зелених и слободних површина и подизање нових дрвореда користе се неалергене врсте, отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохотне врсте;
- 12) планирање начина прикупљања и поступања са отпадним материјама, амбалажом (комунални отпад, рециклажни отпад – папир, стакло, лименке, пвц боце), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области

и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Сл. лист града Београда“, број 28/11) и с тим у вези обезбедити:

- посебне просторе за постављање контејнера за скупљање комуналног отпада.

*(Секретаријат за заштиту животне средине, Услови број 501.2-269/2018-V-04 од 17.12.2018)*

#### **6.4.3. Услови заштите природе**

Централним регистром заштићених природних добара Србије и документацију Завода, утврђено је да се на простору обухваћеном предметним Планом не налазе природна добра која су заштићена, нити она која се предвиђају за заштиту.

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), потребно је обавестити надлежни завод да би се предузеле све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Изградња нових објеката и инфраструктурних коридора не сме да ремети постојеће подземне хидрографске везе и да угрожава квалитативне карактеристике подземних вода.

Уколико се током изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.

Максимално се чува и штити високо зеленило и вреднији примерци дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала). За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција. Обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина.

*(Завод за заштиту природе Србије, Услови 03 број 020-3240/2 од 17.12.2018)*

#### **6.4.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица**

Планираним решењима је обезбеђен приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбеђене све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", број 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима.

#### **6.4.5. Мере заштите од елементарних непогода**

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

#### **6.4.6. Мере заштите од пожара**

У погледу мера заштите од пожара и експлозија, се обезбеђује следеће:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

Ради испуњења претходно наведених захтева, потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09, 20/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У току поступка издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа

Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања, у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/15 и 114/15).

*(Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Услови број 217- 637/2018 од 17.12.2018. године)*

#### **6.4.7. Мере цивилне заштите**

У складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Сл. гласник РС", број 85/15), за предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У Плану су примењени нормативи, критеријуми и стандарди у складу са: Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), као и другим подзаконским актима који регулишу предметну материју и морају бити поштовани приликом изградње планираних објеката.

*(Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Услови број 13291 – 2 од 11.02.2019)*

### **7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **7.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

##### **7.1.1. Општа правила**

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Катастарска парцела која испуњава претходни услов и услове прописане Планом, постаје грађевинска парцела.

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима Плана и у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/2015), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

#### **7.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПАРЦЕЛАМА**

##### **7.2.1. Општа правила**

- Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.
- Дозвољена је препарцелација катастарских парцела тако да минимална површина нове парцеле износи 300м<sup>2</sup>, а минимална ширина 12.0м, са дозвољеним одступањем у ширини фронта од 15%.
- Објекти се постављају у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и то према регулацији улице дефинисана у метрима, док су унутрашње грађевинске линије дефинисана аналитичко-геодетским елементима (тачкама).
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња једаног објекта.
- На постојећим објектима који су затечени ван дефинисане зоне грађења (аналитички и према регулацији у метрима) у тренутку израде Плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану.
- Не дозвољава се изградња слободностојећих објеката, а по типологији објекти су двострано узидани.
- У заузетост не улазе базени, надстршенице, перголе и остали елементи наткривања на парцели.
- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца објекта.

- Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
- Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта.
- **Бруто развијена грађевинска површина је оријентациона, меродаван параметар је висина објекта у метрима и заузетост аналитички дефинисаним грађевинским линијама и правилима грађења.**
- Дозвољено је формирање сутеренске етаже, чији се под налази испод површине терена и на дубини до 1м и мање.
- Грађевински елементи (лође, балкони, надстрешнице, препусти) могу бити истурени испред грађевинске линије ка јавној саобраћајници 1.2м, изнад првог спрата на половини површине фасаде. У обрачун наведених 50% не улазе терасе и балкони.
- Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.
- Повучени спрат се повлачи минимум 1.5м у односу на фасадну раван оријентисану према јавној површини.
- Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања је потребно урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

## 7.2.2. Правила градње у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони

основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>• вишепородично становање</li> </ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;</li> <li>• Однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 90%: макс. 10%.</li> <li>• Улаз у пословање је независан од улаза у стамбени објекат.</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Грађевинска линија је: - од регулационе линије у Голубачкој удаљена 5.0 м - од регулационе линије у Кајмакчаланској 4.0м - од регулационе линије у Дравској 4.0м</li> <li>• Остале грађевинске линије су дате аналитичко геодетским елементима (тачкама).</li> <li>• Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.</li> <li>• Зона грађења је дефинисана грађевинским линијама: - према регулационој линији саобраћајнице; - задњом аналитички дефинисаној; и бочним границама катастарске парцеле.</li> <li>• објекат, према положају на парцели је двострано узидан.</li> </ul>
растојање од бочних и задњих граница парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дате су аналитичко-геодетским елементима (тачкама) датим у графичком прилогу Регулационо нивелационо решење.</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заузетост надземних етажа је у оквиру аналитички задатих грађевинских линија</li> <li>• Максималан индекс заузетости подземних етажа је 85%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимална висина објеката износи:</li> <li>• према Голубачкој улици 19.0м висина венца, 22.5м висина венца повученог спрата*</li> <li>• према Кајмакчаланској улици 19.0 м висина венца, 22.5м висина венца повученог спрата</li> <li>• према Дравској улици 22.0 м висина венца 25.5. висина венца повученог спрата,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>*Висина венца нових објеката је одређена доминантном линијом венаца постојећих вишепородичних објеката</i></li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте објекта</li> <li>• За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>• Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>• Постојећи објекти на парцели ван планиране зоне грађења не могу се дограђивати, већ се дозвољава само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану.</li> <li>• Дозвољава формирање поткровља у случају када се врши пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор, без промене висина и других геометријских одлика крова, уз поштовање планираних урбанистичких параметара</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Укупан минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је дефинисан грађевинским линијама објеката (слободни део парцеле), од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 10% површине парцеле</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Паркирање решити на парцели изградњом гараже (макс.85% заузетости парцеле);</li> <li>• Становање: <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1ПМ по стану;</li> </ul> </li> <li>• Комерцијални садржаји: <ul style="list-style-type: none"> <li>1ПМ на 50м<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја,</li> <li>1ПМ на 60м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> </ul> </li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Последња, повучена етажа се може извести, са равним или плитким косим кровом до 15 степени, (Кота висине венца објекта се односи на висину пуне етаже (без оgrade). Кота венца повученог спрата је висина пуног повученог спрата (без оgrade)).</li> <li>• Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>• Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>• Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини.</li> <li>• Грађевински елементи (лође, балкони, надстрешнице, препусти) могу бити истурени испред грађевинске линије ка јавној саобраћајници 1.2m, изнад првог спрата на половини површине фасаде. У обрачун наведених 50% не улазе терасе и балкони.</li> <li>• У улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда може да се усклади са затеченом висинском регулацијом. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.</li> </ul>
<b>услови за оgraђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Грађевинске парцеле могу се оgraђивати зиданом оградом до висине од 0.90m (рачунајући од нивелете терена парцеле) или транспарентном оградом до висине од 1.40m.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>

## 8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај План детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду пројекта препарцелације и парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), а према правилима из овог Плана.

За регулације улица Кајмакчаланска, Голубачка и Дравска важећи је План детаљне регулације за блокове између улица Жичка, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске (Сл.лист града Београда 18/12).

- Однос према важећој планској документацији:

У границама предметног плана ван снаге се ставља План детаљне регулације за блокове између улица Жичка, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске (Сл.лист града Београда 18/12), у површинама остале намене.

**Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Београда".**

Саставни део овог Плана детаљне регулације је и:

### В. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
3.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Р 1:1000
4.	НИВЕЛАЦИОНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1:1000
5.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1:1000

### Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара, за део блока између улица: Жичке, Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске са Решењем о неприступању изради Стратешке процене о утицају на животну средину
2. Катастарско-топографски план
3. Катастар подземних инсталација
4. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) (Сл. лист града Београда број 20/16, 97/16)
5. Услови надлежних институција
6. Извештај о раном јавном увиду
7. Записник са 49. седнице Комисије за планове града Београда
8. Записник са 31. седнице Комисије за планове града Београд
9. Извештај о извршеној стручној контроли
10. Просторно програмска провера блока
11. Просторно програмска провера блока – физичка структура у 3Д
12. Геотехнички елаборат
13. Геодетска скица коте венца у Голубачкој улици