

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

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ТЕРИТОРИЈЕ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ РАКОВИЦА УЗ УЛИЦУ КНЕЗА ВИШЕСЛАВА**

### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

#### **A ОПШТИ ДЕО**

##### **A.1 Повод и циљ израде плана**

###### **Повод за израду плана**

Повод за израду Плана детаљне регулације за део територије градске Општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава је иницијатива Скупштине општине Раковица за израду Плана детаљне регулације како би се створили услови за изградњу објеката у складу са условљеностима дефинисаним Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16 и 69/17)

Скупштина града Београда је на седници одржаној 5. маја 2010. године донела Одлуку о изради Плана детаљне регулације за део територије градске Општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава ("Сл. лист града Београда", бр. 14/10)

###### **Циљ израде плана**

Циљ израде плана детаљне регулације је дефинисање земљишта јавне намене, стварање планског основа за унапређење постојећих и изградњу нових садржаја на предметном простору у складу са условљеностима дефинисаним **Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX)** ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16 и 69/17), рационално коришћење грађевинског земљишта, обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу, очување и побољшање услова животне средине.

##### **A.2 Обухват плана**

###### **Граница и површина простора обухваћеног у анализи**

Границом Плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Раковица између улица Кнеза Вишеслава, Пилота Михаила Петровића, Миле Димић, Годоминске и Луке Војводића, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже, површине 20,34 ха.

## **ПАРЦЕЛЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ:**

Општина Раковица, (К.О.Стара Раковица) и

### **КО СТАРА РАКОВИЦА**

2082, 599, 2387, 2036, 2087, 2103/2, 2104/5, 2104/6, 2108/1, 2392/1, 2102/7, 2067/1, 2083, 2084, 2085/1, 2085/2, 2086, 2089/2, 2094, 2095/3, 2097/3, 2098/1, 2098/2, 2100/5, 2100/4, 2100/2, 2100/1, 2100/3, 2101/1, 2101/3, 2072, 2074, 2076, 2104/2, 2104/7, 2112, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067/2, 2068, 2069, 2070, 2071, 2073, 2077, 2079, 2081, 2088, 2089/1, 2090/1, 2090/2, 2091/1, 2091/2, 2095/1, 2095/2, 2096/1, 2096/2, 2097/1, 2097/2, 2097/4, 2097/5, 2097/6, 2098/3, 2099/1, 2099/2, 2101, 2102/1, 2102/2, 2102/3, 2102/4, 2102/10, 2103/1, 2103/3, 2103/4, 2104/3, 2104/4, 2105/1, 2105/2, 2106/1, 2106/2, 2107/1, 2107/2, 2108/2, 2108/3, 2108/6, 2108/7, 2109/1, 2109/2, 2109/3, 2109/4, 2110, 2111, 2113 КО Стара Раковица.

### **КО ЧУКАРИЦА**

1999/3, 2000/1, 2000/2, 3447/6, 13754/4, 13754/5, 2031/5, 2031/7, 13756/5, 2032/3, 13757/6, 2033/5, 2686/1, 13758/7, 13759/5, 13517/12, 13760/5, 13517/11, 13517/12, 13517/2, 3482/3, 20001/2, 20002/7, 12692/3, 2692/2, 3482/5

### **КО КНЕЖЕВАЦ**

2371/4, 23589/13, deo k.p. 2/1, 3/1, 3/2, 12/3, 13/1, 14/1, 17/1, 122/3, 123/1, 124/1, 23771/4, 23589/13, 23774/2, 23774/13

У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога бр. 01, Катастарско-топографски план са границом обухвата и стеченим урбанистичким обавезама.

## **А.3 Правни основ**

Правни основ израде Плана детаљне регулације за део територије градске Општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава представља:

- **Закон о планирању и изградњи** ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС" бр. 64/15)
- **Одлука о изради плана детаљне регулације за део територије градске Општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава** ("Сл. лист града Београда", бр. 14/10) и **Одлука о измени Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава** (Сл.лист града Београда бр.126/16)

## **А.4 Плански основ**

Плански основ за израду Плана је садржан у:

- **Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд** (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16 и 69/17)
- **План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом** („Службени лист града Београда“, 34/2009)

## **Б АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ ПРОСТОРА**

### **Б.1 Стање расположивих геодетских подлога**

За потребе израде Плана коришћене су расположиве подлоге у дигиталном облику и то:

- Катастарско стање добијено од РГЗ-а 2017.године\_серијски број 276-781А
- извод из катастра подземних инсталација из 2107.године, серијки број АЕ87-Е81F добијене од РГЗ-а
- Топографски план израђен у току 2015.године

### **Стечене урбанистичке обавезе**

Све стечене урбанистичке обавезе приказане су на одговарајућем графичком прилогу (01. Катастарско топографски план са границом обухвата и приказом стечених урбанистичких обавеза).

### **Б.2 Постојећа намена површина**

Границом плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Раковица, између улица: Кнеза Вишеслава, Пилота Михаила Петровића, Миле Димић, Годоминске и Луке Војводића са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже, површине 20,34 ха.

Подручје је делимично изграђено, делом уз улицу Кнеза Вишеслава, комерцијалним садржајима где се налази ТЦ "Видиковац". Уз улицу Пилота Михаила Петровића до раскрснице са улицом Кнеза Вишеслава су саграђени објекти "Mc Donalds"-а и пословни центар "Видиковац" док је у југоисточном делу обухвата постојећи низ породичних стамбених објеката уз улицу Миле Димић преовлађујуће спратности П+1 до П+2 .

Средишњи део простора обухваћеног Планом је неуређена зелена површина у изразитој денивелацији, обрасла ниском вегетацијом, претежно шибљем.

На основу наведеног, на графичком прилогу „Постојећа намена површина“, извршена је подела земљишта према постојећој намени и начину коришћења на:

#### **Површине јавне намене**

- Мрежа саобраћајница
- Шума

#### **Површине остале намене**

- Површине за становање
- Површине за комерцијалне садржаје
- Површине за спорт и рекреацију
- Површине за комуналне делатности
- Неуређене зелена површине

На основу података добијених са овереног Катастарског плана из 2017. године, са топографског плана из 2015 и са орто-фото подлоге из маја 2010. године и обиласком терена, на предметном подручју површине од 20,34 ха, евидентирани су објекти укупне БРГП од око 60.000m<sup>2</sup>, од чега становања 29.000m<sup>2</sup>, пословања 29.500m<sup>2</sup>.

Јавни објекти нису евидентирани на предметном подручју.

Просечан индекс заузетости у изграђеном стамбеном блоку износи око 30% а индекс изграђености око 0,75, док је на изграђеним парцелама комерцијалних делатности заузетост од 20-65%, а индекс изграђености од 0,2 до 3,8.

*Tabela 1. Постојеће стање – намена површина у граници плана*

Намена	Површина (m2)		Постојећа БРГП (m2)
Површине за становање	32202	15,83%	28966
Површине за комерцијалне садржаје	21629	10,63%	29494
Површине за спорт и рекреацију	2665	1,31%	1063
Површине за комуналне делатности	7352	3,61%	368
Неуређене зелене површине	96075	47,23%	-
саобраћајне површине	34871	17,14%	-
шума	8606	4,23%	-
УКУПНО	203400	100,00%	59891

### Б.3 Постојеће стање и развојне могућности саобраћајних површина

#### Опис предметне локације

Овај простор представља падину југоисточне оријентације и велике денивелације терена од оријентационе апсолутне коте 193 мнм (улица кнеза Вишеслава) до 150 мнм (улица Пилота Михаила Петровића).



*Слика 1: Обухват на ортофото снимку*

#### Улична мрежа

Према постојећем стању у обухвату предметног Плана, Улица Пилота Михаила Петровића је магистрална саобраћајница, Улица Кнеза Вишеслава је улица првог реда, док су улице Миле Димић, Годоминске и Луке Војводића део секундарне уличне мреже града.

Улица Кнеза Вишеслава је двосмерна саобраћајница са укупно три траке од којих је по једна у сваком смеру, а траке за лева скретања су местимично формиране у подручју раскрсница. У профилу ове саобраћајнице на деоници у зони овог Плана се појављују и обостране нише за стајалишта јавног градског саобраћаја. Тротоари су ширине око 3м. У оквиру тржног центра реализован је паркинг простор са управним паркирањем.

У постојећем стању, улица Пилота Михаила Петровића, такође има укупно три траке од чега једну саобраћајну траку ка центру Раковице, а две у смеру улице Кнеза Вишеслава и има обостране тротоаре.

Улице Миле Димић, Годоминске и Луке Војводића су двосмерне улице са по једном траком у сваком смеру и обостраним тротоаром. Коловозна ширина ових саобраћајница је око 5м, а ширина тротоара од 1 до 1.5м.

Веза са осталим деловима града остварује се преко улица Кнеза Вишеслава и Пилота Михаила Петровића којима је омогућен директан излаз са једне стране на Ибарску магистралу, а са друге у центар Раковице, односно преко центра Видиковаца, „Филмског града“ до Бановог брда и даље везе са самим центром града.

#### **Јавни градски превоз путника**

Простор предметног Плана опслужен је линијама аутобуског подсистема ЈГС-а које саобраћају улицама: Кнеза Вишеслава и Пилота Михаила Петровића.

Линије:

23 Карабурма – Видиковац

37 Панчевачки мост/Железничка станица/-Кнежевац

50 Устаничка - Баново брдо

53 Зелени венац – Видиковац

59 Славија/Бирчанинова/Петлово Брдо

89 Видиковац - Чукаричка Падина - Нови Београд /Блок 61/

E2 Петлово Брдо-Дунав станица

E5 Нови Београд/Похорска/- Звездара (Пијаца)

E7 Панчевачки мост/Железничка станица/- Петлово брдо

Стајалишта ових линија, као и њихов терминус "Видиковац", налазе се у граници петоминутне пешачке доступности у односу на посматрани простор.

Већина постојећих аутобуских стајалишта су изведена у профилима саобраћајница, док су поједине у нишама, које нису адекватно позиционирани или димензионисане.

#### **Паркирање**

Највећи део простора у обухвату је неизграђен, док се задовољење потреба за паркирањем изграђених објеката, обавља у оквиру припадајуће парцеле, и делом на организованим паркинг површинама уз улицу Кнеза Вишеслава.

#### **Пешачки саобраћај**

Пешачки саобраћај у постојећем стању одвија се дуж површина које су намењене кретању пешака, тротоарима и другим пешачким стазама, као и саобраћајним површинама унутар граница плана које истовремено служе и за кретање возила .

### **Б.4 Постојеће зелене површине**

#### **Јавне зелене површине**

Р.бр.	Назив	Статус заштита	Орј. пов. (m2)
1	Шумско земљиште	јавно	8606

#### **Зелене површине у оквиру осталих намена**

Простор који је предмет Плана је већим делом обрастао вегетацијом насталом природном сукцесијом. Један део је под шумом и шумским земљиштем, што се овим Планом задржава у постојећој намени.

## **Б.5 Постојеће стање и развојене могућности инфраструктурне мреже**

### **Б.5.1. Водовод и канализација**

#### **Водовод**

По свом висинском положају, територија обухвата овог Плана припада граници II и III висинској зони водоснабдевања.

У ободним улицама постоје следећи цевоводи:

- Цевоводи III висинске зоне пречника  $\varnothing 200\text{mm}$  и  $\varnothing 400\text{mm}$  у улици Кнеза Вишеслава
- Цевоводи III висинске зоне пречника  $\varnothing 150\text{mm}$  и  $\varnothing 110\text{mm}$  у улици Пилота Михаила Петровића
- Цевовод III висинске зоне пречника  $\varnothing 200\text{mm}$  и цевовод II висинске зоне  $\varnothing 200\text{mm}$  у улици Луке Војводића
- Цевовод II висинске зоне пречника  $\varnothing 150\text{mm}$  у улици Миле Димић
- Цевовод II висинске зоне пречника  $\varnothing 200\text{mm}$  и  $\varnothing 40\text{ mm ПЛ}$  у улици Годоминска

**Услови ЈКП БВК 14603 I<sub>4-2</sub>/222 од 18.03.2015.год и Услови ЈКП БВК 14603 I<sub>4-2</sub>/222, Л/733 од 11.07.2017.год**

#### **Канализација**

На подручју у обухвату предметног Плана постоје следећи цевоводи:

##### **Фекална канализација:**

$\varnothing 250\text{mm АЦ}$  у Кнеза Вишеслава, у Луке Војводића, Годоминској, као и у уличном профилу улице Миле Димић изведена канализација  $\varnothing 250\text{mm К}$ .

Интерна фекална канализација постојеће бензинске пумпе на углу улица Луке Војводића и Кнеза Вишеслава је  $\varnothing 150\text{mm ПЛ}$ , прикључена на фекални колектор у улици Луке Војводића.

Такође постоји изведена интерна канализациона мрежа  $\varnothing 150\text{mm}$  уз комплекс ТЦ „Видиковац“ и „Mc Donalds“, која је прикључена на главни цевовод у ул.Кнеза Вишеслава.

##### **Атмосферска канализација:**

$\text{А} \varnothing 300\text{АЦ mm}$  у Кнеза Вишеслава на коју је прикључена интерна мрежа атмосферске канализације уз ТЦ Видиковац  $\text{А} \varnothing 150\text{mm}-\varnothing 200\text{mm АЦ}$  и интерна мрежа атмосферске канализације уз „Mc` Donalds“  $\text{А} \varnothing 150\text{mm АЦ}$ .

У раскрсници улица Кнеза Вишеслава и Пилота Михаила Петровића постоји бетонски атмосферски колектор  $\text{А} \varnothing 600\text{Б}$ .

У Улици Миле Димић постоји мрежа атмосферске канализације  $\text{А} \varnothing 300\text{mm Б}$ .

У Улици Годоминској у границама предметног ПДР-а постоји атмосферска канализација  $\text{АБ} \varnothing 600\text{ mm}$ .

У Улици Луке Војводића у границама предметног ПДР-а постоји атмосферска канализација  $\text{АБ} \varnothing 300-400\text{ mm}$ .

У јужном делу улице Пилота Михаила Петровића, у тангентној зони обухвата овог Плана постоји изведена атмосферска канализација  $\text{А} \varnothing 400\text{mm Б}$

Сви цевоводи и атмосферске и фекалне канализације су изведени у регулацији постојећих саобраћајница и сви постојећи објекти су прикључени на уличну мрежу канализације.

**Услови ЈКП БВК III/138, I<sub>4-2</sub>/132 од 02.03.2015.год, Услови ЈКП БВК 40118 I<sub>4-1</sub>/1001 од 13.07.2017.год**

### **Б.5.2. Електроенергетска мрежа**

#### **Постојеће стање електродистрибутивне мреже:**

### **Мрежа 110kV**

У југозападном делу обухвата пролази траса постојећег далековода 110 кВ бр.130/3 ТС Београд 16-ТС Београд3

Комплетно подручје планираних потрошача се напаја из постојеће ТС 110/10kV „Филмски град“, коју је потребно претходно растеретити преко ТС 110/10kV „Жарково“, ТС 35/10kV „Раковица“ и ТС 35/10kV „21 Мај“

### **Мрежа 35kV**

Предметно подручје малим делом прелази кабловски вод који повезује трафостанице ТС 35/6kV „Церак“ и ТС 35/10 „21 Мај“.

### **Мрежа 10kV**

На предметном подручју се налази мрежа водова 10kV и трафостаница 10/0.4 kV које су слободностојеће или у објекту и назначене су на графичком прилогу „Синхрон план инсталација“

### **Мрежа 1kV**

Мрежа је подземна за стамбене објекте колективне градње.

**Услови ЕД Београд бр 5130 СМЂ, 914-1/2015 од 21.04.2015.год и Услови ЕД Београд бр 149810/2-2017 од 19.07.2017.год.**

#### **Б.5.3. ТТ мрежа**

##### **Постојеће стање ТК објеката**

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ „Видиковац“, АТЦ „Раковица“ и АТЦ „Кијево“.

У подручју предметног објекта налази се и постојећа базна станица МТС-а.

На графичком прилогу је приказана постојећа ТК инфраструктура коју чине кабловска приступна мрежа (тк мрежа и тк канализација и тк подземни каблови), оптички тк каблови положени у тк канализацију, бежична приступна мрежа и базне станице МТС, а све према подацима о постојећим тк објектима који су добијени од стране надлежне службе „Телеком Србија“, а.д.

**Услови бр.65350/2-2015 од 11.03.2015. год. И Услови бр.221569/2-2017 од 11.07.2017. год.**

#### **Б.5.4. Гасоводна мрежа**

У складу са условима ЈП „Србијасгас“, бр. 06-03/2951 од 12.5.2015. у обухвату плана нема изграђених гасовода и гасоводних објеката, те стога нема посебних услова за заштиту гасовода и инсталација.

#### **Б.5.5. Топловодна мрежа**

У складу са подацима добијеним од ЈКП Београдске електране бр.І-2367/3 од 30.07.2015., предметна локација припада грејном подручју ТО „Церак“ и конзуму магистралног топловода М1 пречника  $\varnothing$  609/780

У граници Плана налазе се топоводи у саобраћајницама

- Дуж улице Кнеза Вишеслава-магистрални топовод пречника  $\varnothing$  406.4/6.3, са одвајањима  $\varnothing$  193.7/4.5,  $\varnothing$  273.0/6.3 и  $\varnothing$  457.2/6.3
- Дуж улице Пилота Мхајла Петровића-топовод пречника  $\varnothing$  219.1/315 до броја 72, са прикључком  $\varnothing$  114.3/3.9
- Унутар блока (до улице Луке Војводића)-топовод пречника  $\varnothing$  244.5/6.3 и

▪ Дуж улице Миле Димић-топловоди пречника  $\varnothing$  244.5/6.3,  $\varnothing$  193.7/4.5,  $\varnothing$  76.1/140, прелаз улице  $\varnothing$  114.3/200 и прикључни топловоди  $\varnothing$  26.9/2.3,  $\varnothing$  33.7/90 и  $\varnothing$  48.3/110. Постојећи топловоди су дотрајали а њихов капацитет није довољан за планирано повећање капацитета изградње, што условљава реконструкцију магистралног топловода дуж улице Кнеза Вишеслава.

**ЈКП Београдске електране бр. I-2367/3 од 30.07.2015 и бр. I-13964/2 од 13.09.2017.**

## **Б.6 Инжињерско-геолошки услови терена**

Предметна локација представља у ширем морфолошком погледу део падине која се генерално спушта од Кошутњака ка Топчидерској реци. У суштини локација се налази непосредно испод морфолошког облика у литератури познатог као „седло“, на којем се налази и део насеља Видиковац и део насеља Церак-Виногради. Предметна локација је у нагибу ка Раковици (2-3°) и у нешто већем нагибу (4-5°) према улици Пилота Михајла Петровића. Нема површинских токова. Вода се природно оцеђује низ падину са већим нагибом ка улици Пилота Михајла Петровића.

### **Литолошке и физичко-механичке карактеристике тла**

На основу резултата свих изведених истраживања на истражном простору дефинисане су инжењерско-геолошке карактеристике издвојених литолошких средина са вредностима физичко-механичких параметара. У даљем тексту, инжењерско-геолошка својства издвојених средина приказују се редоследом седиментације, од површине терена:

#### **Насип (n)**

Формиран је у склопу изградње саобраћајница дуж саобраћајница. Изведен је од шљунковитих материјала и туцаника (гранулације 0-32мм) у склопу коловозне конструкције и тротоара. Дебљина овог слоја у зони истражног подручја је од 0.8 - 1.0м. Технички је уређен, контролисано изведен, добро гранулисан и збијен.

#### **Лесолики делувијум ( $Q_{2dl}^I$ )**

Изграђује површинске делове терена на простору дуж улице Кнеза Вишеслава. По гранулометријском саставу ове депозите чине прашинасто-песковита са ниским садржајем глиновите компоненте. Од секундарних примеса значајно присуство карбоната у виду псеудомицела, праха и ретких конкреција. Текстуре је масивне а структуре зрнасте. Поседује вертикалну цевасту порозност са порама величине 0.1-0.3цм и та му особина даје одличја леса. Добро је водопропусна, врло до средње стишљива и делимично осетљива на допунска провлажавања. Боје је боје браон-жуте. Дебљина слоја је од 1.5-4.0м.

**Ове наслаге представљају добро носиву средину и повољна је средина за темељење објеката. Средина је безводна и по ГН-200 припада I и II категорији тла.**

#### **Делувијалне прашинасте глине ( $Q_{2dl}^{p.9}$ )**

Констатоване су као континуирујући слој на целој површини терена, са просечном дебљином слоја од 1.0-3.5м. По саставу је прашинасто-глиновита средина, прслине порозности и мале до средње водопропусности. Издељена је неправилним системом прслина и пукотина. Слабије изражене зрнасте структуре, делује провлажено у подинском делу, слабо је оцедљива и ниске до средње пластичности. Од секундарних примеса јавља се карбонат у мицелама и ситним конкрецијама чије се процентуално учешће у маси повећава са повећањем дубине, лимонитисано гвожђе у виду нагомилања и пега хидратисаног мангана неравномерно распоређене у маси. Средње стишљива до стишљива и слабо подложна допунском слегању при условима секундарног водозасићења. Боје је браон до тамно браон.



**Ове наслаге представљају добро носиву средину и повољна је средина за темељење објеката. Средина је безводна и по ГН-200 припада II категорији тла.**

#### Елувијално-делувијалне прашинасте глине (Q1e-d)

Прашинасто-песковита глина - црвеница, са карбонатним конкрецијама и одломцима кречњака. У повлатном делу интервала крупноћа угластих фрагмената кречњака у глиновито-прашинастој основној маси се увећава и слабо је везана Слабије изражене зрнасте структуре, високопластична, тврде конзистенције, слабо стишљива, као и слабо подложна допунском слегању при условима секундарног водозасићења.

Од секундарних примеса јавља се нагомилање карбоната у мицелама и ситним конкрецијама, лимонитисано гвожђе и пега хидратисаног мангана не равномерно распоређене у маси. Боје је смеђе до смеђе црвенкасте.

**Ове наслаге представљају добро носиву средину и повољна је средина за темељење објеката. Средина је безводна и по ГН-200 припада II категорији тла.**

#### Кречњачко-лапоровити комплекс ( $M_3^1$ KL)

Кречњачки седименти се налазе у подини квартарних седимената, која се у зони предметне локације процењује на око 50м. У површинском делу су карстификовани, пошто су претварања квартарних наслага били изложени физичко-хемијском разарању, они представљају дробинску зону кречњака (K'). У дробинској зони величина монолита кречњака је претежно дм мада се јављају и крупнији блокови величина до 1.0м

Пукотине и прслине између блокова најчешће су запуњене лапоровитим депозитима са ситном кречњачком дробином. Дебљина ове зоне је 10-15м.

Текстуре слојевите у површинским деловима а са повећањем дубине прелазе у банковите до масивне. Боје су светло сиве до плавичасте боје, на пресеку су сахароидни, а местимично се због повећане количине оксида гвожђа црвенкасте боје. По саставу су карбонатно песковити депозити. Оскудни су основном цементном масом. Тектонски је оштећен и убран, пукотина без неких правилности али субвертикалан. Јаче су водопропусни али су безводни.

Међутим испуну чине глиновити лапори и заглињени прашинасти-пескови са ситном кречњачком дробином, дебљине од неколико цм до више метара. Од примеса у језгру се јављају пеге хидратисаног мангана, лимонитисано гвожђе које је изразито развијено у неvezаним материјалима и дају им карактеристичну рђаву боју. У природном стању су провлажени а у „џеповима“ су водозасићени, меки, јако стишљиви, ниско пластични и масивне до сочивасте текстуре. Боје је жуто – смеђе до жуто-сиве.

На основу физичко-механичких параметара овај комплекс се може третирати као не деформабилан и врло повољним за темељење објеката.

По ГН 200 класификацији терена кречњачка дробина (K') припада IV категорији тла, док банковити и масивни кречњаци припадају V категорији терена.

#### Хидрогеолошке карактеристике терена

Због различитог структурног типа порозности и положаја у конструкцији терена по хидрогеолошкој функцији стенске масе имају функцију:

хидрогеолошког спроводника – насип, делувијални и елувијално-делувијални седименти

наслаге хидрогеолошког колектора – кречњачко-лапоровити комплекс

У терену је формиран сложени тип изданио дотно разбијени тип издани у кречњачким седиментима и збијени тип у подинским квартарним (делувијалним и елувијално-делувијалним) наслагама. Издан је неуједначене издашности, а прихрањује се највећим делом инфилтрацијом атмосферских вода а само мањим делом и евентуалним процуривањем из дотрајале водоводно-канализационе мреже.

„Заробљене” подземне воде могу се очекивати у дубљим деловима терена, нарочито у кречнацима односно у глиновитој испуни. Пажљиво израђени врши се спорим гравитационим оцењивањем према најближој ерозионој бази – Раковичком потоку. На предметној локацији приликом бушења констатован је ниво подземне воде у глиновитој испуни на дубину од 10.6м.

#### Сеизмичност терена

На основу података из постојећег фонда геофизичких испитивања извршене сеизмичке микрореонизације истражни терен је сврстан у терене са ВИИ степеном сеизмичког интензитета по MCS скали, за период од 500 година, са коефицијентом сеизмичности од  $K_s=0.03$ .

#### Савремени геолошки процеси и појаве

На подручју на коме је предвиђена изградња објеката нису констатоване не стабилност у тла, тако да се истражни простор може третирати стабилним и без већих ограничења у даљем пројектовању.

У случају дубљих ископа обавезно се мора предвидети широки ископи или подграда, да би се предупредило затрпавање ископа која би довела до деформација околног терена.

**Услови сеизмолошког завода Србије Број: 02-325/17 од 2017-06-14**

### **Б.7 Природне карактеристике животне средине**

Увидом у документацију Завода за заштиту природе Србије и Регистар заштићених природних добара, констатовано је да се на простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације, не налазе заштићена природна добра, као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

### **Б.8 Заштита културно историјског наслеђа**

Подручје блока које је предмет Плана детаљне регулације није утврђено за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

На предметном простору не налазе се појединачно утврђена културна добра нити појединачна добра са претходном заштитом. Такође, на предметној локацији нема евидентираних археолошких налаза и остатака.

**Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда број 1841/15 од 20.05.2015.године и број П2697/17 од 19.06.2017.године**

### **Б.9 Посебне мере заштите**

На основу прибављених услова за израду предметног Плана, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

**Услови Министарства одбране бр. 709-2\_од 30.03.2017. и Министарства унутрашњих послова 217-69/2015 од 12.05.2015.год.**

## В ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### В.1 Циљеви и развојне могућности

На основу постојећег стања, обиласка територије, полазних смерница и циљева израде, важеће планске документације, достављених услова и поднетих иницијатива, овим Планом планира се решење чије се основне одреднице огледају у следећем:

- Примена урбанистичких параметара који су резултат анализе просторних могућности и положаја локације, као и усмерења које је дефинисао План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16)
- дефинисање стамбених и пословних целина и разграничење од јавних површина (саобраћајница, инфраструктурних коридора);
- увођење нове и реконструкција постојеће саобраћајне мреже унутар граница предметног подручја;
- увођење нове и реконструкција постојеће инфраструктурне мреже унутар граница предметног подручја;
- провера просторних капацитета унутар комплекса за реконструкцију и изградњу објеката у складу са планираним наменама;

### В.2 Планирана намена површина

Земљиште у оквиру границе Плана, подељено је на површине јавних намена и површине осталих намена како је приказано на графичком прилогу бр.03 "Планирана намена површина"

У планираном решењу **површине јавних намена** су:

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ- мрежа саобраћајница
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :
  - Јавно зеленило
  - Шумско земљиште
- ПОВРШИНЕ ЗА ДЕЧЈУ УСТАНОВУ

У планираном решењу **површине осталих намена** су:

- **ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ:**
  - Комерцијални садржаји у зони средње спратности-зона А и зона А2
  - Станица за снабдевање горивом , тип градска и насељска- зона А1
- **ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ**
  - Становање у новим комплексима-зона Б1
  - Становање у новим комплексима на терену са великом денивелацијом- зона Б2
  - Трансформација породичног становања у вишепородично-зона Ц
- **ПОВРШИНЕ ЗА ДЕЧЈУ УСТАНОВУ**

*Tabela 2. Планирана намена површина у граници плана*

Намена	Површина (m2)		Постојећа БРГП (m2)	Планирана БРГП (m2)
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
Површине за становање	84175	41,38%	28966	107000
Површине за комерцијалне садржаје	35623	17,51%	29494	102000

Дечја установа	2365	1,16%	-	2350
<b>УКУПНО ОСТЕЛЕ НАМЕНЕ</b>	<b>122163</b>	<b>60,06%</b>	<b>58460</b>	<b>211350</b>

#### **ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Саобраћа и инфраструктурне површине	60687	29,84%	-	-
зеленило уз саобраћајне површине	2593	1,27%	-	-
Шума и шумско земљиште	15757	7,75%	-	-
Дечја установа	2200	1,08%	-	1760
<b>УКУПНО ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>81237</b>	<b>39,94%</b>	<b>-</b>	<b>1760</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>203400</b>	<b>100,00%</b>	<b>58460</b>	<b>426220</b>

Изражено у процентима планирано земљиште за јавне намене чини 39,94%, док грађевинско земљиште осталих намена чини 60,06 % у односу на укупан просторни обухват.

### **В.3 КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Подручје плана је подељено на следеће карактеристичне зоне:

#### **1. КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ (зоне А, А1,А2)**

##### **Зона А- Комерцијални садржаји у зони средње спратности**

Ова зона обухвата подручје уз улицу Кнеза Вишеслава, површине око 4,05 ха у оквиру ког су изграђени објекти Mc Donald's-а и ТЦ Видиковац, и објекте уз улицу Луке Војводића.

У овој зони постоји могућност реконструкције постојећих, али изградње објеката већег капацитета од постојећих.

##### **Зона А1- Постојећа станица за снабдевање горивом**

Ова зона обухвата постојећи комплекс станице за снабдевање горивом „ЕКО“ саграђен на катастарским парцелама 2085/2, 2084 и делу кп 2085/2 КО Стара Раковица која је по типу градска у зони континуално изграђеног подручја.

##### **Зона А2- Комерцијални садржаји у зони срење спратности**

Ова зона обухвата кп 2102/3, 2102/10 и 2101/3 КО Стара Раковица, површине око 0.5 ха, уз улицу Кнеза Вишеслава на којој се планира изградња пословно трговинског комплекса „LIDL“

#### **2. СТАНОВАЊЕ (зоне Б1, Б2, Б3 и Ц)**

##### **Зона Б1- Становање у новим комплексима**

Ова зона обухвата средишњи део обухвата ПДР-а, укупне површине око 5 ха и представља неизграђено земљиште на југоисточној падини у оквиру ког је формирана мержа саобраћајница и простор за изградњу стамбених објеката који могу бити изграђени у склопу јединственог комплекса или на појединачним грађевинским парцелама у складу са правилима из овог Плана. У овој зони је планирана изградња стамбених објеката спратности до П+6+Пк/Пе (Максимална висина венца објекта је 24.0 m, максимална висина слемена објекта је 27.0 m) у односу на нивелету приступне саобраћајнице. Дозвољава се већа спратност објеката (П+9 - П+10) на кп 2088 КО Стара Раковица у блоку 1 ( уз улицу Кнеза Вишеслава и улицу Нова 4), односно дозвољена је максимална висина објекта до 32м у односу на приступну саобраћајницу. У овом блоку је потребно архитектонским обликовањем и ликовном обрадом објекта извршити уклапање у висинску регулацију планираног фронт уз улицу Кнеза Вишеслава.

**Зона Б2- Становање у новим комплексима на терену са великом денивелацијом.**

Ова зона обухвата делове катастарских парцела са јужне стране саобраћајнице „Нова1“ површине око 0,65 ha. Терен је у великој денивелацији, а са југоисточне стране се граничи са шумским земљиштем.

### **Зона Ц - Трансформација породичног становања у вишепородично.**

Ова зона се налази уз улицу Миле Димић, површине је око 1,65 ha и представља претежно изграђене парцеле у складу са раније важећом планском документацијом. у овој зони је планирана трансформација породичног у вишепородично становање, реконструкцијом и доградњом постојећих или изградњом нових објеката у складу са правилима из овог Плана.

### **3. ДЕЧЈА УСТАНОВА- Зона Ду**

Ова зона захвата локацију коју чини део кп 2083 КО Стара Раковица 0.22 ha на месту некадашње топлане, на којој се планира изградња дечје, предшколске установе спратности П+1, капацитета око 90 деце.

### **4. ДЕЧЈА УСТАНОВА- Зона Ду2**

Ова зона захвата локацију коју чини део кп 2097/1 КО Стара Раковица, површине 0.23 ha у блоку 7а, на којој се планира изградња дечје, предшколске установе капацитета око 95 деце у површинама осталих намена. На овој локацији је предвиђена изградња објекта спратности П+1+Пк/Пс, при чему је у последњој етажи могућа изградња површина за становање.

## **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

### **Зона Ш – шума и шумско земљиште**

Ова зона захвата простор у јужном и југоисточном делу обухвата, површине око 1,5 ha. Већи део ове зоне представља постојећу шуму, док је део уз улицу Пилота Михаила Петровића, у зони испод 35 kV далековода, који је према фактичком стању неуређена зелена површина, планиран за пошумљавање и формирање јединствене шуме у оквиру које су планиране трим стазе, стазе за шетњу и простори за рекреацију.

### **Зона 3 – зеленило уз саобраћајнице**

Ова зона обухвата простор непосредно уз саобраћајницу Пилота Михаила Петровића као и поједина проширења уз саобраћајнице у оквиру обухвата на којима је могуће формирати уређену зелену површину.

**Границе између зона су утврђене по граници катастарских парцела, односно регулацији планираних саобраћајница, као што је приказано у одговарајућим графичким прилозима.**

## **В.4 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА**

### **В.4.1. Јавне саобраћајне површине**



### **Мрежа саобраћајница**

Према функционалном рангирању уличне мреже у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), Улица Пилота Михаила Петровића спада у магистралну саобраћајницу, Улица Кнеза Вишеслава у улице првог реда, док улице Миле Димић, Годоминске и Луке Војводића остају део секундарне уличне мреже града. Слика 2: Улична мрежа у планираном решењу према Плану генералне регулације

грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16)

Овим Планом се предвиђа проширење постојеће регулације улице Пилота Михајла Петровића на ширину од око 25м, коју чини коловоз са четири коловозне траке у укупној ширини од 13м са обостраном једносмерном бициклическом стазом у ширини од 1,7м и обостраним тротоаром у ширини од око 4м.

**Приликом израде техничке документације за реконструкцију саобраћајнице, могуће је вршити прерасподелу простора за саобраћајне токове унутар предвиђене регулације.**

Ободне саобраћајнице: Миле Димић, Годоминске и Луке Војводића се задржавају као и у постојећем стању уз то да се аналитички дефинишу, а једино се, у односу на постојеће стање, планира реконструкција раскрснице улица Луке Војводића и прилаза некадашњој топлани, који се према Плану продужава у нову насељску улицу „Нова 1“.

Овим Планом планира се реализација нових насељских улица ширине коловоза 6,0 - 7,0 м са обостраним тротоарима од 1,5-2м и местимично обезбеђеним проширењима за груписано паркирање. Новопланиране улице „Нова 1“ и „Нова 2“ прате изохипсе док су „Нова 3“, „Нова 4“ и „Нова 5“ управне на изохипсе и планиране су у релативно великом нагибу као кратке саобраћајнице које повезују на погодним местима главне насељске улице и формирају блокове за изградњу нових објеката.

Из улице Пилота Михајла Петровића је планиран прикључак на улицу „Нова 1“ у ширини коловоза од 5м са обостраним тротоаром у ширини од 2м, којим се повезује унутрашњост насеља са транзитним одвијањем саобраћаја.

За ове улице је планирана шира регулација, како би профил саобраћајнице био остварен у регулацији без захтевних инжењерских објеката, потпорних зидова и сл.

Одводњавање свих саобраћајних површина, планирано је системом затворене кишне канализације уз поштовање нивелета примарних саобраћајница на које се планиране саобраћајнице везују.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница димензионисати сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њима кретати.

За све нове саобраћајнице у границама Плана, као и за проширење постојећих формиране су нове грађевинске парцеле што је наведено у смерницама за спровођење овог Плана и на графичком прилогу **бр. 05 Плана парцелације**.

Постојеће ободне саобраћајнице обухваћене границом Плана (улице: Кнеза Вишеслава, Пилота Михаила Петровића, Миле Димић и делови улица Луке Војводића и Годоминске) су у оквиру постојећих катастарских парцела и обухваћене су због потребе приказивања инфраструктурних водова и саобраћајних прикључака, док је део улице Годоминске и део улице Луке Војводића, овим Планом добио нову регулацију.

**Услови секретаријата за саобраћај бр.344-4-2/2015 од 05.03.2015. и Услови секретаријата за саобраћај бр.344-4-25/2017 од 11.07.2017.**

#### **В.4.2. Паркирање**

Сва возила сместити на припадајућој парцели, осим за парцеле на којима се планирају објекти јавне намене (комбинована дечија установа), где потребе за паркирањем решити у уличном профилу уз наведене парцеле и то према нормативу 1ПМ/100м<sup>2</sup> објекта

#### **В.4.3. Јавни градски превоз путника**

Развој јавног градског превоза путника који опслужује простор у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) и развојним плановима Дирекције

за јавни превоз, према којима је планирано задржавање свих постојећих траса линија ЈГПП-а.

Постојећа аутобуска стајалишта је потребно прилагодити, изместити или реконструисати у складу са условима **Дирекције за јавни превоз бр.346.5-403/2015. од 24.03.2015. и 346.5-403/2017 од 31.08.2017.**

#### **V.4.4. Пешачки саобраћај**

Вођење пешачких токова уз саобраћајнице примарне и секундарне уличне мреже биће вршено као и у постојећем стању дуж постојећих пешачких површина, тротоара, док су пешачки токови уз новопроектване саобраћајнице планирани и дефинисани предметним планским документом на начин који не ствара конфликт између токова пешачког и динамичког саобраћаја. Уз све саобраћајнице постоји формиран обострани тротоар у довољној ширини за постављање потребног уличног мобилијара.

У средишњем стамбеном блоку су зоне дозвољене изградње постављене тако да буду формиран визуелни продори кроз блок у наставку формираних саобраћајница, а у случају формирања грађевинских комплекса ови продори се могу поклопити са пешачким комуникацијама кроз блок.

Између саобраћајница Пилота Михаила Петровића и новопланиране улице Нова 1, у делу кроз уређено шумско земљиште, а у правцу планираног визуелног продора кроз насеље у наставку улице Нова 5, планирана је пешачка комуникација која ће омогућити лакшу везу насеља са денивелисаном саобраћајницом у којој су линије јавног градског саобраћаја. Ширина ове површине је 11м, а денивелација коју је потребно савладати је око 15м.

#### **V.4.5. Услови за приступачност простора**

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

#### **V.4.6. Бицикличка стаза**

У регулацији Улице Пилота Михаила Петровића, планирана је једносмерна, бицикличка стаза. У оба правца стаза је планирана у профилу саобраћајнице уз коловоз а одвојена од њега ивичњаком у ширини од 1.7м. У профилу улице Кнеза Вишеслава, овим Планом је планирана такође једносмерна бицикличка стаза, ширине 1.5-1.7м у габариту тротоара.

#### **V.4.7. Уређење шумског земљишта – зона (Ш)**

Овим Планом се предвиђају интервенције у склопу постојећег шумског земљишта. У том смислу, у склопу шуме на јужној падини обухвата, предвиђена је реализација трим стазе, пешачке стазе, одморишта и простора предвиђених за рекреацију и боравак у природи. Ове уређене стазе су комуникацијски оријентисане на пешачку пасарелу која повезује улицу Михаила Петровића и планирану саобраћајницу „Нова1“, чиме се остварује додатни квалитет пешачких токова и приступачност простора за пасивну рекреацију.

Уређење шумског земљишта има такође веома важну улогу у смислу обезбеђења падине и заштите денивелисаног терена. Укупна површина под уређеним стазама и просторима за одмор и рекреацију не сме прећи 20%.

У складу са условима **ЈП СРБИЈАШУМЕ, бр.4832 од 20.03.2017.** постојећи шумски фонд је вредан очувања, тако да је све планиране интервенције потребно реализовати уз што мање уклањања дрвећа.

Прилагођевањем овог шумског простора разним видовима рекреације, остварује се могућност реализације довољне површине намењене спорту и рекреацији, а у складу са условима **Секретаријата за спорт и омладину бр.66-65/15 од 23.02.2017.**

#### **В.4.8. Зеленило уз саобраћајне површине**

Уз јавне саобраћајнице, на местима где просторне могућности то дозвољавају, планирана је зона зеленила уз саобраћајне површине. На појединим местима ова зона је у регулацији саобраћајнице, док је на другим за њу предвиђена посебна парцела.

У случају формирања зеленила уз саобраћајнице у регулацији саобраћајнице, потрено је водити рачуна о одабиру садног материјала, како не би била угрожена прегледност и угрожено одвијање како колског тако ни пешачког саобраћаја. Ове површине морају бити одвојене од тротоара бетонским ивичњаком и денивелисана у односу на тротоар мин.18цм.

Зеленило уз саобраћајне површине које је овим Планом предвиђено на засебним, новоформираним парцелама представља зону заштитног зеленила којом се саобраћајница раздваја од друге намене. У склопу ових површина је потребно формирати засаде средњег и високог растиња. Уз улицу Луке Војводића, преко ове зоне је могуће остварити пешачки приступ грађевинским парцелама ГП5-ГП7. Максимална површина под пешачким стазама у оквиру ове зоне је 20%.

Зелена површина ЈЗ-1, између грађевинских парцела ГП2 и ГП3 представља зону заштитног зеленила у којој је могуће формирати по потреби пешачку стазу максималног заузећа парцеле од 50%. У оквиру ове зоне, нема посебних захтева за посебним биљним врстама.

#### **В.4.9. Дечја установа – зона (Ду)**

У склопу предметног обухвата предвиђена је локација за реализацију Дечје установе (новоформирана грађевинска парцела Ј-Ду1).

**Ј-Ду1** је локација некадашње напуштене топлане, између улица Луке Војводића и Нове 1. Површина овог комплекса је око 2200м<sup>2</sup>, што према нормативима омогућава изградњу комбиноване дечије установе капацитета око 90 деце.

Геометрија и положај парцеле омогућавају повољну, јужну оријентацију и саобраћајни приступ из улице Нова 1, као неоптерећене стамбене саобраћајнице.

Паркирање је обезбеђено ван парцеле, на јавном паркинг простору у непосредној близини са друге стране улице Нова1. Према нормативу 1пм/100м<sup>2</sup> БРГП, за планирану дечију установу ће бити потребно обезбедити 7до 10 паркинг места од предвиђених 12.

Погодан положај земљишта, ове локације омогућава да се задовоље хигијенско-здравствени и педагошки захтеви при изградњи објекта предшколске установе. У том смислу локација је веома повољна обзиром да је у непосредној близини планираног уређеног шумског земљишта, удаљена од извора буке и без могућности изградње објекта друге намене са јужне стране парцеле, а на терену где је природна денивелација терена са јужне стране локације чиме је обезбеђена добра осунчаност.

Норматив за БРГП, односно површину објекта/детету износи 6,5-7,5м<sup>2</sup>/по детету.

Правила уређења и грађења за дечје установе су следећа:

Максимална дозвољена спратност :	П+1
Максимални инекс заузетости:	40%
Минимално удаљење од задње границе парцеле:	½ висине објекта, а не мање од 4м
Минимално удаљење од бочне границе парцеле:	½ висине објекта, а не мање од 4м

При реализацији комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.

Потребна површина припадајућих отворених простора ван објекта је мин. 10 м<sup>2</sup> по кориснику (од чега најмање 3 м<sup>2</sup> по кориснику, би требало да буду уређене травнате површине, а минимум 5 м<sup>2</sup> по кориснику, би требало да буду површине игралишта);



Величина и намена отвореног простора предшколских установа условљена је бројем деце и њиховим узрастом. Потребно је обезбедити најмање 10m<sup>2</sup> отвореног простора по једном детету. У оквиру тога планирано је минимум 40% озелењених површина у директном контакту са тлом (декоративно уређене зелене површине, травнати терени – игралишта) и минимум 40% застртих површина (стазе, платои, дечја игралишта, песковници и сл.).

Потребно је формирати заштитни зелени појас ободом парцеле. Дуж граница парцеле формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама.

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

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

Комплекс предшколске установе је потребно оградити. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз). Максимална висина ограде износи 150cm. Зидани парапетни део може бити максимално висок 60cm, а остатак је транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.). Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости комплекса.

Приликом пројектовања, неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена. Како на овом простору постоје хидрогеотермалне воде треба размотрити могућност коришћења овог вида обновљиве енергије.

У складу са условима Завода за унапређење образовања и васпитања бр. 243/2016 од 28.02.2017. и Секретаријата за образовање и дечју заштиту бр.35-38/2017 од 28.02.2017 за пројектовани број становника на третираном подручју, потребно је предвидети комплекс површине око 4050m<sup>2</sup> и додатни депаданс за 80торо деце.

Овим Планом су остварени услови за изградњу два комплекса укупне површине око 4550m<sup>2</sup> (ЈДу-1 и ГП-Ду2 у површинама остале намене), чиме је остварена укупна површина за пројектовани број становника, а поделом на две локације су оптимизовани капацитети појединачних установа.

### Основне и средње школе

Анализом нумеричких вредности утврђено је да укупне површине и могућности доградње постојећих основних и средњих школа у ужем окружењу обухвата - Основна Школа "Бранко Ћопић" и ОШ „ Никола Тесла“, које се налазе у радијусу од 1km, задовољавају потребе за овом врстом обавезних насељских садржаја за шире гравитационо подручје.

**У складу са условима Завода за унапређивање образовања и васпитања и пројектованој популацији од 5300 становника, предвиђено је да се овим ПДР-ом оствари две локације за предшколске установе, а није потребно планирати нову површину за изградњу основне и средње школе.**

**Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања, број: 243/2016 од 28.02.2017. и 730/2017 од 20.06.2017.**

## **В.5 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

У оквиру грађевинског земљишта за остале намене планиране су:

- **ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ:**
  - Комерцијални садржаји у зони средње спратности-зона А и зона А2
  - Станица за снабдевање горивом - зона А1
- **ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ**
  - Становање у новим комплексима-зона Б1
  - Становање у новим комплексима на терену са великом денивелацијом- зона Б2
  - Трансформација породичног становања у вишепородично-зона Ц
- **ПОВРШИНЕ ЗА ДЕЧЈУ УСТАНОВУ**

### **ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом намењен за грађење, који обухвата једну или више катастарских парцела или њихових делова. Дефинисана је приступом на јавну површину и границама према суседним парцелама.

Парцелација и препарцелације се може вршити у оквиру катастарских парцела применом правила дефинисаних овим планом. Основ за промену граница парцеле, осим у случају јавног интереса, је пројекат парцелације и препарцелације, уз сагласност власника парцеле. Грађевинска парцела се формира уз максимално поштовање постојећих катастарских парцела у складу са правилима за предметну зону.

Парцела мора имати приступ на јавну површину било директно, било преко приступне саобраћајнице.

Грађевинске парцеле формиране овим Планом детаљне регулације, могу се делити и укрупњавати израдом пројекта парцелације/препарцелације у складу са правилима за одређену зону.

### **МОГУЋНОСТ ИЗГРАДЊЕ ИНТЕРНИХ САОБРАЋАЈНИЦА**

Могућа је реализација интерних (приступних) саобраћајница у оквиру земљишта остале намене преко којих ће се реализовати приступ парцелама јавне мреже саобраћајница, а које ће се реализовати кроз пројекте парцелације или препарцелације.

За сваку приступну саобраћајницу мора бити формирана посебна грађевинска парцела. Минимална ширина приступне саобраћајнице је 5,5m за двосмерни и 3,5m за једносмерни саобраћај. Приступна саобраћајница са једносмерним режимом мора бити прикључена на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерна или слепа мора имати припадајућу окретницу. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према парцели приступа је 6m, а удаљеност грађевинске линије од парцеле приступа је минимално 2.5m, а у складу са осталим обавезним удаљењима дефинисаним овим Планом.

Елементе саобраћајница предвидети у складу са оптерећењем и планираном врстом саобраћаја. У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију улица на које се наслања предметни простор. При изради нивелационог решења нових саобраћајних површина предвидети гравитационо отицање површинских вода. За интерне саобраћајнице које обезбеђују прилаз паркинг простору, а које ће уједно служити и за потребе снабдевања, противпожарне и комуналне потребе предвидети коловозне конструкције са подлогом и асфалтним застором и сходно саобраћајном оптерећењу које се очекује. Регулациони простор свих саобраћајница мора бити искључиво у функцији основне намене - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.

## Комерцијални садржаји

ЗОНА А - зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности		
ОСНОВНА ПОВРШИНА	НАМЕНА	комерцијални садржаји
КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА		Са комерцијалним садржајима су компатибилне намене: становање, објекти и комплекси јавних служби, верски комплекси, зелене површине. Максимални проценат заступљености компатибилних намена, на нивоу грађевинске парцеле, у односу на основну износи 50%. осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти. У случају заступљености становања као компатибилне намене, обавезни су комерцијални садржаји у приземљу објеката.
БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ		На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ		Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 15.0 м и минималне површине 300 м <sup>2</sup> . Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 м и минималну површину 1000 м <sup>2</sup> . Дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање мреже саобраћајница.
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ		70% ( максимални индекс заузетости угаоних објеката је увећан за 15%)
МАКСИМАЛНА ВИСИНА		Максимална висина венца објекта је до 19.0 м, а слемена/повучене етажне 23.5м, што даје оријентациону спратност П+4+Пк/Пс.
УДАЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ		У складу са зоном дозвољене изградње приказаном на графичком прилогу бр.4 План нивелације и регулације са решењем саобраћајних површина. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА		Грађевинска линија постојећег објекта ТЦ Видиковац према саобраћајници Нова 5 се задржава. На овом објекту су дозвољене интервенције у складу са свим осталим параметрима дефинисаним овим Планом.
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ		Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле. објекат је, према положају на парцели, слободностојећи
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ		Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. Минимално растојање од бочних граница парцеле са отворима у овој зони је 1/3 висине објекта, минимално 2.5м.
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ		Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално ½ висине објекта али не мање од 5,0 м.
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА		Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је положај објекта у границама дозвољене изградње. Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. Изузетак је објекат ТЦ Видиковац на кп 2104/7 КО Стара Раковица, на коме су дозвољене све интервенције у складу са параметрима дефинисаним овим Планом а у случају изградње новог објекта он се мора поставити на грађевинску линију

	према улици Нова 5. На постојећим објектима који су ван планиране зоне градње, дозвољене су искључиво интервенције на текућем и инвестиционом одржавању објекта.
<b>КОТА ПРИЗЕМЉА</b>	Кота приземља је максимално 0.2м виша од коте приступног тротоара. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Уколико је терен у нагибу, приземна етажа се може поделити у две етаже ниско и високо приземље, с тим да се не пређе дефинисана висина венца за зону
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање решити према нормативу 1 ПМ на 80 m <sup>2</sup> пословног простора Максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле или: трговина: 1 ПМ/66 м <sup>2</sup> БРГП пословање: 1 ПМ/80 м <sup>2</sup> БРГП хотел: 1ПМ/2-10кревета у зависности од категорије тржни центри: 1 ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице магацини: 1 ПМ/ 100 м <sup>2</sup> БРГП а у случају изградње становања као компатибилне намене примењује се норматив: 1,1 ПМ/1 стану
<b>СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	минимални проценат слободних и зелених површина на нивоу парцеле је 30%, а минимални проценат озелењених површина у директном контакту са тлом износи мин. 10%
<b>ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ГАРАЖА</b>	гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као и за стамбени објекат.
<b>ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ</b>	Пре израде пројекта за извођење потребно је израдити Геотехнички елаборат и извршити Геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр.101/2015) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).
<b>МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ</b>	објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електричну енергију

<b>ЗОНА А1 - зона пратећих комерцијалних садржаја – постојећа станица за снабдевање горивом</b>	
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>станица за снабдевање горивом</li> <li>тип станице –градска, зона КИП</li> <li>У комплексу ССГ планира се пратећа опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари, аутомати за истакање горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>компатибилност намене</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>компатибилна је са комерцијалним садржајима</li> <li>У оквиру комплекса ССГ дозвољени су пратећи садржаји, као што су: ауто трговина (аутоделови, аутокозметика), делатности/услуге (аутоперионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, угоститељство (ресторан, кафе), инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске /поштанске услуге, магацин, тоалети и сл.), сервисни (вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба),</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>број објеката на парцели</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>дозвољно је формирање комплекса као јединствене функционално-естетске целине састављене од више појединачних објеката</li> <li>није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>површина грађевинске парцеле је 1500-2500м<sup>2</sup></li> <li>минимална ширина фронта парцеле је 20м</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 30% за тип станице-градска</li> <li>надстрешница не улази у обрачун индекса заузетости</li> </ul>
<b>висина венца објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимална висина венца објекта је 8.0m у односу на највишу коту приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону планирану</li> </ul>

	<p>спратност П+1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>висина надстрешнице је у складу са технолошким потребама, а мин. 4.5m.</li> </ul>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>објекат, према положају на парцели мора бити слободностојећи,</li> <li>грађевинска линија објекта је мин. 10.0m, а надстрешнице мин. 5.0 m у односу на регулациону линију саобраћајнице,</li> <li>Надстрешницу са свим конструктивним елементима, објекат ССГ као и точећа острва са пумпним аутоматима изградити унутар грађевинских линија</li> <li>грађевинска линија подземних делова се поклапа са надземним грађевинским линијама</li> <li>подземне резервоаре са горивом позиционирати тако да њихова зона утицаја буде у оквиру грађевенске парцеле, односно применити друге мере заштите од пожара у складу са важећим противпожарним прописима</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање објекта од бочних граница парцеле је <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта, на не мање од 3.0 m од границе парцеле</li> </ul>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање објекта од задње границе парцеле је <math>\frac{1}{2}</math> висине објекта, на не мање од 3.0 m од границе парцеле</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>кота приземља намењеног пословању је максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 12% за тип станице-градска</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативу 1ГМ на свака 3 запослена</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>није дозвољено ограђивање парцеле, осим у складу са безбедносним и сигурносним условљеностима, односно противпожарним прописима.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сва истраживања урадити у складу са Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр.101/2015) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

## ЗОНА А2 - зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности

<b>основна намена површина</b>	комерцијални садржаји
<b>компатибилност намене</b>	<p>са комерцијалним садржајима су компатибилне намене: саобраћајне површине</p> <p>површине за инфраструктурне објекте и комплексе, комуналне површине, јавне зелене површине/шуме, површине за објекте и комплексе јавних служби,</p> <p>површине за спортске објекте и комплексе, површине за становање, мешовит и градски центри, површине за верске објекте и комплексе, остале зелене површине.</p> <p>Однос основне и компатибилне намене, на нивоу грађевинске парцеле, је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</p> <p>општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</p>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>на грађевинској парцели гради се један објекат.</li> <li>није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 15.0 m и минималну површину 500m<sup>2</sup></p> <p>обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину</p> <p>Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела чија површина не одступа више од 10% од правила дефинисаних овим планом и која испуњава услов да има излаз на јавну саобраћајну површину.</p>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимална висина венца објекта је 19.0 m (максимална висина слемена објекта је 23.5m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс.</li> </ul>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте постављати у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>објекат, према положају на парцели мора бити слободностојећи,</li> <li>грађевинска линија објекта је мин. 5.0 m, у односу на регулациону линију саобраћајнице,</li> <li>грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> <li>грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. 1/2 висине објекта, али не мање од 6.0 m од границе парцеле, уколико су на бочној фасади постављени отвори стамбених просторија</li> <li>растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. 1/4 висине објекта, али не мање од 3m од границе парцеле, уколико су на бочној фасади постављени отвори помоћних и пословних просторија</li> </ul>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање објекта од задње границе парцеле је минимално 1/2 висине објекта, али не мање од 6.0 m</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>кота приземља намењеног пословању је максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле</li> <li>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом са минимално 120 см земљишног супстрата;</li> <li>Паркирање решити према нормативу 1 ПМ на 80 м<sup>2</sup> пословног простора Максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле или: <ul style="list-style-type: none"> <li>трговина: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП</li> <li>пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП</li> <li>хотел: 1ПМ/2-10кревета у зависности од категорије</li> <li>тржни центри: 1 ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице</li> <li>магацини: 1 ПМ/ 100 м<sup>2</sup> БРГП</li> </ul> </li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте пројектовати у духу савремене архитектуре приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</li> <li>уколико се изводи објект са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1.60 m 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>мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.</li> <li>отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.</li> <li>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
<b>услови за оградавање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Пре израде пројекта за извођење потребно је израдити Геотехнички елаборат и извршити Геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр.101/2015)као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>

## Површине за становање

У зони Б1 предвиђена је могућност изградње отворених блокова па се у овој зони примењују параметри за зону С9 (из Плаана генералне регулације)

У зони Б2 планирана је изградња објеката у низу, те се примењују посебни параметри за објекте у низу из зоне означене као С10 у Плану генералне регулације

<b>ЗОНА Б1 - зона становања у новим комплексима</b>	
<b>ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА</b>	Вишепородично становање
<b>КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА</b>	Трговина, администрација и услужне делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража  Однос основне и компатибилне намене, на нивоу грађевинске парцеле, је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
<b>БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. У овој зони могуће је формирање грађевинског комплекса, а може бити фазна реализација.
<b>УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА</b>	Грађевински комплекс организованог стамбеног насеља се формира од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина (скуп катастарских парцеле, које могу имати различиту намену) и обухватају простор испод стамбених и пословних објеката, и катастарске парцеле (једне или више) површина између објеката, на којима се налазе слободне зелене, поплочане и саобраћајне површине (саобраћајнице и паркинзи), као и уређена дечија и спортска игралишта у функцији становања. Катастарске парцеле, које су у функцији заједничких пратећих садржаја су у јавном коришћењу. У склопу комплекса могућа је фазна изградња, с тим што је обавезно да свака појединачна фаза представља независну функционалну целину.
<b>УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ</b> (важе када се на парцели гради један објекат)	Свака грађевинска парцела мора да има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини. Грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 20м и површину 1100м <sup>2</sup> . Приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине коловоза 5.5 m.
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	35% на нивоу блока*, односно 50% на грађевинској парцели (максимални индекс заузетости угаоних објеката је увећан за 15%)
<b>МАКСИМАЛНА ВИСИНА</b>	Максимална висина венца објекта је 24.0 m, максимална висина слемена објекта је 27.0 m у односу на нивелету приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону спратност По(Су)+П+6+Пк/Пс. Изузетно, у блоку Б1-1 (уз улицу Кнеза Вишеслава и улицу Нова 4), дозвољена је већа висина објеката максимално до 32m у односу на приступну саобраћајницу, што дефинише оријентациону спратност П+9 - П+10
<b>ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле. објекат је, према положају на парцели, слободностојећи
<b>УДАЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ</b>	5.0 m Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта,</li><li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3</li></ul>



	висине објекта, За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД СУСЕДНОГ ОБЈЕКТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине објеката,</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је цела висина вишег.</li> <li>Изузетно у зони уз улицу Нова 4, растојања од бочне и задње границе парцеле се рачунају у односу на границу зоне, а не границу катастарске парцеле.</li> </ul> <p>Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.</p>
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 8м
<b>КОТА ПРИЗЕМЉА</b>	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 м виша од коте приступне саобраћајнице. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 м виша од коте приступног тротоара. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6м виша од нулте коте**, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Имајући у виду конфигурацију терена дозвољена је изградња сутеренских етажа уколико то инжењерско-геолошки услови дозвољавају. Дозвољена је изградња стамбених просторија у сутерену уколико је бар једна фасада потпуно изнад терена.
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ</b>	паркирање решити према нормативу 1,1ПМ по стану и 1 ПМ на 80 m2 пословног простора и 1 ПМ на 66 m2 трговине. Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле
<b>СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 15%
<b>ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ГАРАЖА</b>	гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као и за стамбени објекат.
<b>МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ</b>	нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу
<b>ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ</b>	Пре израде пројекта за извођење потребно је изградити Геотехнички елаборат и извршити Геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр.101/2015)као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

\* Блок – део простора оивичен јавним саобраћајним површинама

\*\*Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници

<b>ЗОНА Б2 - зона становања у новим комплексима на терену са великом денивелацијом</b>		
<b>ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА</b>	Породично становање. Изузетно на делу кп 2097/1 КО Стара Раковица планира се изградња деце установе.	
<b>КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА</b>	Трговина, администрација и услужне делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама	
<b>БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	На свакој грађевинској парцели гради се један објекат.	

<b>УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	свака грађевинска мора да има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини. грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 15м и површину 450м <sup>2</sup> .
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	40%
<b>МАКСИМАЛНА ВИСИНА</b>	Максимална висина венца објекта је 9.0 m, максимална висина слемена објекта је 12.0 m у односу на нивелету приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону планирану спратност По(Су)+П+1+Пк
<b>УДАЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ</b>	5.00м Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	<b>Двострано узидани објекти:</b> Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m. <b>Једнострано узидани објекти:</b> Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 0 m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1.6 m, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 3.5m. <b>Слободностојећи објекти:</b> Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 2.5 m.
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално 2м (према шумском земљишту)
<b>КОТА ПРИЗЕМЉА</b>	Највише 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља је максимално 0,2 m виша од коте приступне саобраћајнице. Имајући у виду конфигурацију терена дозвољена је изградња сутеренских етажа уколико то инжењерско-геолошки услови дозвољавају. Дозвољена је изградња стамбених просторија у сутерену уколико је бар једна фасада потпуно отворена.
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање решити према нормативу 1,1ПМ по стану и 1 ПМ на 80 m <sup>2</sup> пословног простора Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле
<b>СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60% Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 30%
<b>ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ГАРАЖА</b>	Гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као и за стамбени објекат.
<b>МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ</b>	Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну или гасоводну мрежу
<b>ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ</b>	Пре израде пројекта за извођење потребно је израдити Геотехнички елаборат и извршити Геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр.101/2015) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

<b>ЗОНА Ц - зона трансформације једнопородичног становања у вишепородично становање</b>		
<b>ОСНОВНА ПОВРШИНА</b>	<b>НАМЕНА</b>	Вишепородично становање
<b>КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА</b>		трговина, администрација и услужне делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама
<b>БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>		За сваки објекат неопходно је формирати посебну грађевинску парцелу. Уколико се не може формирати посебна грађевинска парцела, могућа је изградња још једног стамбеног или пословног објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу, али је

	потребно обезбедити прилаз до сваког објекта.
<b>УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 9.0 м и минималне површине 150m <sup>2</sup> . Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 300m <sup>2</sup> . Дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање мреже саобраћајница
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</b>	50% ( максимални индекс заузетости угаоних објеката је увећан за 15%)
<b>МАКСИМАЛНА ВИСИНА</b>	Максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.0 m) у односу на нивелету приступне саобраћајнице што дефинише оријентациону спратност По (СУ)+П+2+Пк/Пс.
<b>УДАЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ</b>	5.0 м Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	<b>Двострано узидани објекти:</b> Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m. <b>Једнострано узидани објекти:</b> Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 0 m. Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1.6 m, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5m. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 2.5m. <b>Слободностојећи објекти:</b> Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5 m.Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 2.5 m
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД СУСЕДНОГ ОБЈЕКТА</b>	минимално растојање објекта са отворима на бочним фасадама је 1/3 висине вишег објекта, а не мање од 4 m и то уколико на тој фасади нису стамбене просторије, односно без прозора
<b>РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: ½ висине објекта, а не мање од 8m
<b>КОТА ПРИЗЕМЉА</b>	кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 м виша од коте приступне саобраћајнице. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 м виша од коте приступног тротоара. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
<b>УСЛОВИ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА</b>	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је положај објекта у границама дозвољене изградње. Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ</b>	паркирање решити према нормативу 1,1ПМ по стану и 1 ПМ на 80 m <sup>2</sup> пословног простора.
<b>СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%
<b>МИНИМАЛНИ КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ</b>	нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу
<b>ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ</b>	Пре израде пројекта за извођење потребно је израдити Геотехнички елаборат и извршити Геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр.101/2015)као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима

## **ПОВРШИНЕ ЗА ДЕЧЈУ УСТАНОВУ-Ду2**

**ЗОНА Ду2 - локација за изградњу дечје установе** на делу кп 2097/1 КО Стара Раковица у површинама остале намене.

Ова локација је у средишњем делу обухвата, на делу кп 2097/1 КО Стара Раковица, јужно од улице Нова 1 на рубу шумског земљишта. Површина овог комплекса је око 2365м<sup>2</sup>, што према нормативима омогућава изградњу комбиноване дечије установе капацитета 95 деце.

Погодан положај земљишта ове локације омогућава да се задовоље хигијенско-здравствени и педагошки захтеви при изградњи објекта предшколске установе. У том смислу локација је веома повољна обзиром да је у непосредној близини планираног уређеног шумског земљишта, удаљена од извора буке и без могућности изградње објекта друге намене са јужне стране парцеле, а на терену где је природна денивелација терена са јужне стране локације, чиме је обезбеђена добра осунчаност.

На овој локацији је на последњој етажи (потровље или повучени спрат) могућа реализација површине за становање.

Норматив за БРГП, односно површина дела објекта намењеног за дечју установу по детету износи 6,5-7,5м<sup>2</sup>/по детету.

- Максимална дозвољена спратност објекта: П+1+Пк/Пс
- Максимални инекс заузетости: 40%
- Минимално удаљење од задње границе парцеле: минимално 2м (према шумском земљишту)
- Минимално удаљење од бочне границе парцеле: ½ висине објекта, а не мање од 4м
- Максимална висина коте приземља објекта: 0,2м од коте приступне саобраћајнице
- Паркирање за капацитет ове дечје установе је потребно обезбедити у граници комплекса.
  - Норматив за паркирање за потребе дечје установе је 1пм/100м<sup>2</sup> БРГП,
  - Норматив за потребан број паркинг места за стамбени део објекта је 1,1 ПМ по стану, које је такође потребно обезбедити у границама грађевинске парцеле.

Имајући у виду конфигурацију терена дозвољена је изградња сутеренских етажа уколико то инжењерско-геолошки услови дозвољавају. Сутеренске етаже могу бити у функцији дечје установе, а дозвољава се изградња просторија за боравак деце у сутерену уколико је бар једна фасада потпуно отворена.

Потребно је раздвојити пешачке прилазе објекту за део објекта намењен дечјој установи и стамбени део објекта и обезбедити несметано функционисање свих технолошких захтева дечје установе.

При реализацији комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.

Потребна површина припадајућих отворених простора ван објекта је мин. 10 м<sup>2</sup> по кориснику (од чега најмање 3 м<sup>2</sup> по кориснику, би требало да буду уређене травнате површине, а минимум 5 м<sup>2</sup> по кориснику, би требало да буду површине игралишта);

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

Комплекс предшколске установе је потребно оградити. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз). Максимална висина ограде износи 150cm. Зидани парапетни део може бити максимално висок 60cm, а остатак је транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом подконструкцијом и сл.). Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости комплекса.

Приликом пројектовања, неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена. Како на овом простору постоје хидрогеотермалне воде треба размотрити могућност коришћења овог вида обновљиве енергије.

**Упоредни приказ урбанистичких параметара задатих Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) (зу табели ПГР) и овим Планом детаљне регулације (у табели ПДР)**

ознака зоне	ЗОНЕ СТАНОВАЊА	максимални индекс изграђености („И“)	максимални индекс заузетости („З“)	максимална висина венца/ висина слемена и оријентациона спратност
<b>С6 (ПГР)</b>	зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање	2.8	60%, у централној зони 70%	12.0m / 15.5m до 18.0m / 21.5m П+2+Пк до П+4+Пк/Пс
<b>Зона Ц (ПДР)</b>	зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање	-	50%,	13.0m / 16m до По (Сут)+П+2+Пк/Пс
<b>С10 (ПГР)</b>	зона становања у новим комплексима	према примењеној зони	према примењеној зони	према примењеној зони
<b>С9 (ПГР)</b>	зона вишепородичног становања - отворени блок; правила за даљу планску разраду	2,0 у односу на блок(грађ.комплекс) До 3,5 у односу на грађ.парцелу	35% на нивоу блока (50% на парцели )	Постојећа у блоку (грађ.комплексу)
<b>Зона Б1 (ПДР)</b>	зона становања у новим комплексима (примењено С9)	-	35% на нивоу блока (50% на парцели )	Примењено у односу на непосредно окружење 24м/27м (По (Сут)+П+6+Пк/Пс) 32м (П+9-П+10)
<b>Зона Б2 (ПДР)</b>	зона становања у новим комплексима (примењено С10- за објекте у низу)	-	50%	По (Сут)+П+1+Пк/Пс (9м венац/слеме 12.5)
<b>Зона Ду (ПДР)</b>	Зона за изградњу дечје установе	-	40 %	П+1
<b>Зона Ду2 (ПДР)</b>	Зона за изградњу дечје установе (у површинама осталих намена)		40%	П+1+Пк/Пс

ознака зоне	ЗОНЕ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА	максимални индекс изграђености („И“)	максималн и индекс заузетости („З“)	максимална висина венца/ висина слемена и оријентациона спратност
<b>К2 (ПГР)</b>	зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности	3.0	70%	19.0m / 23.5m П+4+Пк/Пс
<b>А (ПДР)</b>	зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности	-	70%	19.0m / 23.5m П+4+Пк/Пс

<b>A1 (ПДР)</b>	зона пратећих комерцијалних садржаја- постојећа станца за снабдевање горивом	-	30%	8.0m П+1
<b>A2 (ПДР)</b>	зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (кп 2102/3 КО Стара Раковица)	-	60%	19.0m / 23.5m П+4+Пк/Пс

## **В.6 ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ**

### **В.6.1. Водовод и канализација**

#### **Водовод**

За потребе планираних садржаја у обухвату предметног Плана планирана је водоводна мрежа минималног пречника  $\varnothing 150\text{mm}$  која је вођена у регулацији постојећих и планираних саобраћајница. Планирана мрежа је повезана на постојећу на три места и то на два места на постојећи цевовод  $\varnothing 200\text{mm}$  у улици Кнеза Вишеслава и на једном месту у улици Луке Војводића на постојећи цевовод такође  $\varnothing 200\text{mm}$

Како се предметни комплекс налази на граници друге и треће висинске зоне водоснабдевања, дефинисана је граница унутар обухвата чиме је обезбеђено несметано функционисање спољне хидрантске мреже.

**Услови ЈКП БВК 14603 I<sub>4-2</sub>/222 од 18.03.2015.год и Услови ЈКП БВК 14603 I<sub>4-2</sub>/222, Л/733 од 11.07.2017.год**

#### **Канализација**

Према важећем Генералном пројекту Београдске канализације, предметно подручје, у погледу одвођења отпадних вода, припада Централном канализационом систему и то делу у коме је предвиђен сепарациони систем канализације.

За највећи део предметне територије, реципијент за употребљене воде је нови Топчидерски фекални колектор 120/180 cm, а реципијент за атмосферске воде је Топчидерска река.

За мањи део предметне територије (непосредно уз улицу Кнеза Вишеслава), која гравитационо може да се прикључи на постојећу канализацију у улици Кнеза Вишеслава, реципијент за употребљене воде је фекални колектор Железник-Жарково - Чукарица 60/110 cm, а реципијент за атмосферске воде је Падински канал и даље колектор Железник-Сава.

Сви планирани колектори атмосферске и фекалне канализације су вођени у регулацији постојећих и новопланираних саобраћајница. Минимални пречник атмосферске канализације је  $\varnothing 300\text{mm}$ , а фекалне  $\varnothing 250\text{mm}$

**Услови ЈКП БВК III/138, I<sub>4-2</sub>/132 од 02.03.2015.год, Услови ЈКП БВК 40118 I<sub>4-1</sub>/1001 од 13.07.2017.год**

### **В.6.2. Електроенергетска инфраструктура**

#### **Планирано решење:**

За електроенергетске објекте ТС 10/0,4kV и кабловске водове 10kV, које је потребно изградити ради напајања будућих нових стамбених, пословних и осталих објеката, планира се њихова изградња на следећи начин:

1. Изградња пет водова 10kV, типа и пресека 3x(ХНЕ 49-А 1x150/25mm<sup>2</sup>) из постојеће ТС 110/10kV „Филмски град“
2. Нове трафостанице које се прикључују на нове кабловске водове по принципу улаз-излаз:
3. Трафостанице МБТС, капацитета 1000kV, снаге ЕТ 630kVA

блок	број постојећих трафостаница	број нових трафостаница	Укупан број нових ТС у зони
------	------------------------------	-------------------------	-----------------------------

1	1	3	19
2	-	2	
3	1	2	
4	1	1	
5	-	6	
6	-	2	
7	-	3	

4. Све трафостанице 10/0,4kV градити као слободностојеће или у склопу планираних објеката. Локацију ТС 10/0,4kV обезбедити што ближе центру оптерећења или на парцели на којој се гради објекат који треба да се прикључи, а за чије прикључење је условљена изградња ТС.
5. Трасе планираних водова 10kV се налазе унутар парцела где је планирана изградња трафостаница,
6. Планирана је изградња потребног броја кабловских водова 1kV за напајање објеката у простору плана, где је тип пресек вода ускладу са Техничким препорукама и Интерним прописима ЕДБ.
7. За прелаз електроенергетских водова испод саобраћајница је предвиђена је кабловска канализација са цевима пречника 100mm. За прелаз саобраћајнице постојећих водова је обезбеђена резерва у кабловицама од 100% за водове 10kV и резерва од 50% за водове 1kV.
8. Напајања појединих садржаја у границама плана биће прецизније дефинисана у складу са Техничким условима за израду пројектне документације.
9. Електроенергетски објекти који се налазе ван плана регулације и чија је изградња потребна за напајање потрошача у оквиру плана биће урађена одговарајућа планска документа у сарадњи са надлезним службама ЕДБ.
10. За изградњу нових објеката јавног осветљења планира се подземна кабловска мрежа, осим у случајевима када у улици већ постоји надземна нисконапонска мрежа на бетонским стубовима.
11. Обзиром да се у обухвату Плана налази 110кВ далековод, дефинисан је заштитни појас од 25м обострано од крајњег фазног проводника далековода. За изградњу објеката и пратећих садржаја у заштитном појасу 110кВ далековода, потребно је прибавити сагласност „Електромержа Србије“ А.Д.

**Услови ЕД Београд бр 5130 СМЋ, 914-1/2015 од 21.04.2015.год. и Услови ЕД Београд бр 149810/2-2017 од 19.07.2017.год.**

### **В.6.3. ТК мрежа**

За потребе тк објеката је предвиђена изградња селдећих делова тк система:

- кабловска приступна мрежа
- бежична приступна мрежа

#### Кабловска приступна мрежа:

На подручју плана ће се повећати какапитет тк мреже због повећаног број телефонских прикључака и захтевима за тк услугама.

За стамбене објекте индивидуалног становања приступна мрежа биће реализована коришћењем бакарних каблова .

За постојеће стамбене објекте колективног становања приступна тк мрежа предвиђена је реализацијом бакарним кабловима (искоришћење постојећих капацитете) или оптичким кабловима FTTB (fiber to the building) технологијом монтажом IP приступних тк уређаја који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За нове стамбене објекте колективног грађења приступна тк мрежа је предвиђена реализацијом и постављањем FTTP технологије монтажом IP приступних уређаја или gON технологијом у топологији FTTH (fiber to the home).

За објекте спратности П+6, у објектима је планирана микролокација за монтирање IP приступних тк уређаја у сваком објекту.

За нове пословне објекте планира се тк мрежа реализацијом ФТТБ решења са полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом активне мреже у објекту.

На подручју плана је предвиђено више микролокација у неком од објеката или на јавној површини тк опреме, из придржавање прописа о дужини преплатничке петље која је у складу са важећим прописима.

За смештај тк опреме у објектима предвиђа се простор површине 2-4m<sup>2</sup> са потребном опремом и условима уз складу са захтевима предузећа Телеком Србија.

За смештај опреме на спољњем простору планом је предвиђена простор 2x2m на јавној површини (тротоар, уз зграду или на зеленој површини), са потребном опремом и условима уз складу са захтевима предузећа Телеком Србија.

Планом је предвиђена да је приступна мрежа подземна и да се налази у планираним коридорима, који чине тк канализација и тк калопви.

За све делове тк мреже планом је предвиђен приступ свим планираним и постојећим објектима преко тк канализације.

У оквиру плана су планирани следећи делови инфраструктуре:

- дуж саобраћајница у плану, планиран је коридор-траса за тк канализацију са две цеви пречника 2xPVC(PEHD) пречника 100mm са обе стране улице са одговарајућим бројером прелаза испод коловоза
- локација окна је планом предвиђена да распон између два окна није већ од 60м у зависности од положаја постојећих тк наставака, ситуације на терену, других инсталација инфраструктуре као и раскрсница саобраћаја
- планом је предвиђено повезивање нове и старе тк канализације
- нова тк канализација је планом предвиђена у тротоару или слободној јавној површини

#### Бежична приступна мрежа:

На објекту се налази једна базна станица МТС-а (БГ 650, БГУ 650), како је приказано на графичком прилогу бр.07 „План електроенергетских и ТК инсталација“.

Планом је предвиђена изградња две нове релејно базне станице из поштовње следећег:

- обезбеђење површине зоне димензија 10x10m
- обезбедити приступ локацији
- обезбедити напајање трофазно напајање са једновременом снагом од 17.3kW,

Висина стуб базне станице се креће у распону од 15-36m и висина је подложна у зависности од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба.

Општи услови:

Остале инсталације инфраструктуре треба да су постављење на прописаним растојањима у односу на трасе постојећих тк објеката и растојања треба да су складу са важећим прописима и стандардима.

**Услови бр.65350/2-2015 од 11.03.2015. год. и бр.221569/2-2017 од 11.07.2017. год.**

#### **В.6.4. Топловодна мрежа**



У границама овог Плана је предвиђена реконструкција постојећих као и изградња нових топловода:

- Планирана је реконструкција магистралног топловода  $\varnothing 406.4/6.3$  дуж улице Кнеза Вишеслава. Коридор је планиран у склопу јавне површине а планирани пресеци су  $\varnothing 508.0/630$  и даље у наставку  $\varnothing 457.2/560$
- Планирана је изградња магистралног топловода дуж улице Пилота Михајла Петровића са планираним пречником  $\varnothing 610.0/800$ , док ће веза овог топловода са постојећим топловодом бити дефинисана кроз неки други плански документ.
- Планира се реконструкција и измештање постојећег топловода у каналу пречника  $\varnothing 244.5/6.3$  уз улицу Луке Војводића у блоку 1, зоне А1, А и Ду на нову трасу у улици Луке Војводића у пречнику  $\varnothing 273.0/400$ , који се наставља у пречнику  $\varnothing 219.0/315$  у североисточни део обухвата наставком кроз исту улицу, а у пречнику пречнику  $\varnothing 168.3/250$  у улици Годоминској за потребе снабдевања планираних објеката у блоковима 8а и 8б
- За деоницу у топловода  $\varnothing 244.5/6.3$  у зони Ц који пролази кроз кп 2081 КО Стара Раковица, планирано је измештање топловода уз границу парцеле.

Прикључења постојећих и планираних објеката је могуће на постојеће и планиране топловодне инсталације у складу са условима ЈКП Београдске електране.

**ЈКП Београдске електране бр. I-2367/3 од 30.07.2015 и бр. I-13964/2 од 13.09.2017.**

## **В.7 ЗЕЛЕНИЛО**

Простор који је предмет Плана је већим делом обрастао вегетацијом насталом природном сукцесијом. Један део је под шумом и шумским земљиштем, што се овим Планом задржава у постојећој намени.

Део простора у обухвату плана налази се на изузетно денivelисаном терену што је у великој мери условило формирање специфичних зона и целина као и спратност објеката.

Предложени индекси заузетости дају могућност за примену максималних параметара за зелене површине, што износи 30% зелених и незастртих површина у односу на површину блока. Зелене површине у склопу становања треба да буду функционално рашчлањене и да обезбеде различите потребе будућих корисника.

Начин коришћења постојећег шумског земљишта могуће је уз минималне интервенције обогатити спортским садржајима за пасивну рекреацију као што су трим и пешачке стазе.

Имајући у виду неповољну конфигурацију терена, посебну пажњу посветити нивелационом решењу како би се омогућило отицање атмосферских вода на начин да се при падавинама већег интензитета спречи ерозија терена.

**Услови ЈКП Зеленило бр. VII/3 51/46 од 27.02.2015.год и 17155/1 од 16.08.2017.год**

## **В.8 МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **В.8.1. Заштита градитељског наслеђа**

На предметном простору не налазе се појединачно утврђена културна добра нити појединачна добра са претходном заштитом. Такође, на предметној локацији нема евидентираних археолошких налаза и остатака.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру граница Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођеча радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан, по чл.110 Закона о културним добрима, да

обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

**Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда број 1841/15 од 20.05.2015.године и број П2697/17 од 19.06.2017.године**

### **В.8.2. Заштита животне средине**

Овим Планом су, у складу са условима секретаријата за заштиту животне средине, дефинисана планска решења којима су обезбеђени општи услови заштите природе и животне средине (чл.33 и 34. Закона о заштити животне средине „Службени гласник РС“, бр. 135/04) и чл. 102. Закона о заштити природе (Службени гласник РС“ бр. 36/2009), и поштоване предложене мере, као што су:

- Утврђивање услова изградње у складу са детаљним геотехничким и хидрогеолошким испитивањима терена
- Усклађивање планираних капацитета изградње са капацитетима постојеће и планиране инфраструктуре на предметном подручју.
- Планирање отворених блокова у стамбеном делу и реализација блоковског зеленила
- Оптимизација заступљености зелених површина на парцели и у блоку. Минималан проценат зелених површина на нивоу блока, овим Планом је предвиђен на 30%, док је на нивоу парцеле 10%
- Планиране намене у обухвату овог Плана не предвиђају изградњу садржаја који на било који начин угрожавају стање чиниоца животне средине у окружењу, као што су делатности које производе буку, вибрације или непријатне мирисе.
- Планирати санацију и уређење свих деградираних површина. У том смислу је предвиђено уређење постојећег шумског земљишта у смислу реализације трим стазе, пешачке стазе, одморишта и простора предвиђених за рекреацију и боравак у природи.
- Планирано је опремање подручја плана инфраструктурним објектима и водовима
- Планиран је централизован начин загревања објеката, а предност дата гасификацији.
- Приликом планирања је вођено рачуна о остварењу могућности за адекватну осунчаност и проветреност новопланираних стамбених блокова у циљу повећања квалитета становања у њима.
- У зони „Ш“ и „Б1“ је испоштована мера минималног удаљења од постојећег 110 кВ далековода у складу са наведеним нормативима којима је заштитна зона дефинисана на 25м обострано од крајњег фазног проводника далековода. У заштитном појасу далековода изградња објеката је дозвољена и условљена техничким прописима и законском регулативом.  
У зони далековода није дозвољена изградња објеката намењених становању, јавним установама дечје, социјалне и здравствене заштите, спорту и рекреацији...

**Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине – Секретаријат за заштиту животне средине број 501.2/2015-V-04 од 02.04.2015.**

**Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину овог плана под бројем IX-03-350.14-31/2011 од 11.03.2011.године.**

### **В.8.3. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода, противпожарну заштиту и мере цивилне заштите људи и добара**

Приликом реализације објеката предвиђених Планом детаљне регулације морају бити испоштовани сви позитивни законски прописи и технички нормативи за изградњу у сеизмичким подручјима.

За заштиту од пожара приликом реализације садржаја предвиђених Планом детаљне регулације, морају бити испоштовани сви важећи позитивни законски прописи и технички нормативи, а нарочито: Закон о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр.111/09 и 20/15), Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“, бр.54/15), Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл.гласник РС“, бр.23/15 и 67/17), као и Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Сл.гласник РС“, бр.54/2017).

Такође приликом реализације објеката предвиђених Планом детаљне регулације морају бити испоштоване све мере предвиђене за организовање цивилне заштите.

У обавештењу Министарства одбране - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

**Услови Министарства одбране бр. 709-2\_од 30.03.2017. и Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације бр.217-69/2015 од 12.05.2015.**

## **В.9 ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

На целокупном подручју обезбедити највиши ниво комуналне хигијене. У оквиру комплекса формирати посебне просторе, сервисне и приступне саобраћајнице за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада. Сакупљати комунални и други отпад у одговарајуће посуде и редовно их евакуисати на градску депонију.

За евакуацију отпадака, састава као што је кућно смеће, обезбеђују се контејнери запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45 и подземни контејнери запремине 3 м3 и 5 м3 који ће бити планирани у складу са предложеним локацијама наведеним у условима ЈКП Градска чистоћа.

Потребан број контејнера поставити на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама у границама комплекса или у прописно пројектованим смећарама унутар објеката. За депоновање отпадака другачијег састава (папир, картонска амбалажа и др.) набавити судове од 5м3 запремине постављеним према нормативима. Решење локације судова за смеће није предмет овог плана, па ће се прилази локацијама судова обезбедити према нормативима и приказати у пројекту уређења слободних површина и у главном пројекту, поштујући техничке услове и прописе.

**Услови ЈКП "Градска чистоћа", бр. 1945 од 25.02.2015.год.**

## **В.10 Мере за несметано кретање инвалидних лица**

У оквиру простора обухваћеним границом Плана детаљне регулације потребно је обезбедити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са вежећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15)

## Г СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај План представља основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, као и за израду Пројекта парцелације/препарцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14)

Обавеза је инвеститора да се, за потребе прибављања грађевинске дозволе за изградњу планираних садржаја, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.135/04 и 36/09). Студија процене утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање одобрења за изградњу. Начелни садржај студије о Процени утицаја на животну средину прописан је чланом 17. поменутог Закона, а надлежни орган утврђује обим и садржај студије о процени утицаја.

### Г.1 СПИСАК ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЈАВНИХ НАМЕНА КОЈЕ СЕ ПЛАНИРАЈУ ОВИМ ПЛАНОМ

На површинама **јавних намена**, овим планом се дефинишу следеће грађевинске парцеле:

ознака грађ. парцеле	катастарске парцеле
<b>J-C1 (Нова 1)</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 2108/2, 2108/1, 2107/2, 2110, 2111, 2107/1, 2106/1, 2105/2, 2103/1, 2102/1, 2101/1, 2099/1, 2097/4, 2097/1, 2088, 2087, 2081 2082
<b>J-C2 (Нова 2)</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 2108/1, 2108/2, 2107/2, 2106/2, 2108/3, 2105/1, 2105/2, 2104/3, 2103/1, 2102/10, 2101/3, 2097/4, 2097/1, 2099/1, 2101/1, 2102/1, 2106/1, 2107/1, 2110, 2111, 2105/1, 2104/6 и 2104/5
<b>J-C3 (Нова 3)</b>	КО Стара Раковица Цела катастарска парцела: 2108/6 и део катастарске парцеле 2104/7
<b>J-C4 (Нова 4)</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 2088, 2090/1, 2090/2, 2097/1
<b>J-C5 (Нова 5)</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 2104/2, 2102/7, 2103/2, 2103/3
<b>J-C6</b> <b>Проширење улице Кнеза Вишеслава</b>	КО Стара Раковица Целе катастарске парцеле: 2108/7, 2098/2, 2095/3, 2094, 2097/3, 2089/2, 2086 Делови катастарских парцела: 599, 2392/1, 2109/1, 2108/6, 2104/2, 2102/3, 2098/1, 2095/2, 2097/5, 2097/2, 2097/6, 2089/1, 2088, 2085/1 КО Чукарица Целе катастарске парцеле: 20002/7, 3482/5, 20001/2, 3482/3, 13517/2, 13517/11, 13760/5, 13517/12, 13759/5, 13758/7, 13757/5, 13757/6, 13756/5, 13754/5, 13754/4, Делови катастарских парцела: 2692/2, 12692/3, 2686/1, 2033/5, 2032/3, 2031/7, 2028/2, 3447/6, 2000/2, 2000/1, 1999/3 КО Кнежевац Делови катастарских парцела: 3/1, 3/2
<b>J-C7</b>	КО Стара Раковица Целе катастарске парцеле: 2113 Делови катастарских парцела: 2392/1, 2058, 2082, 2102/1, 2103/1,

<b>Улица Пилота Михаила Петровића</b>	2106/1, 2107/1, 2110, 2111, 2112, 2109/4, 2109/1 КО Кнежевац Делови катастарских парцела: 3/1, 2/1, 123/1, 124/1, 125/1, 122/3, 12/3, 13/1, 14/1, 16/1, 17/1, 23772/1, 23771/4, 23589/13, 23774/13
<b>J-C8</b> <b>Део улице Годоминске</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 599, 602/1, 2387
<b>Ду1</b>	КО Стара Раковица Цела катастарска парцела 2083 и Делови катастарских парцела: 2081, 2085/1
<b>J-Ш</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 2081, 2087, 2088, 2102/1, 2103/1, 2105/2, 2106/1, 2107/1, 2110, 2111, 2112
<b>J-31</b>	КО Стара Раковица Део катастарске парцеле: 2085/1
<b>J-32</b>	КО Стара Раковица Део катастарске парцеле: 2392/1, 2111, 2110, 2107/1, 2106/1, 2105/2, 2103/1
<b>J-33</b>	КО Стара Раковица Део катастарске парцеле: 2081

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 5 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:1000.

Овим Планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница.

У циљу фазног спровођења, дозвољена је парцелација/препарцелација јавних саобраћајних површина, тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице, дозвољена је промена нивелета, елемената попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

По усвајању Плана детаљне регулације потребно је урадити Идејни пројекат канализационе мреже са хидрауличком анализом, који ће дати решење одвођења атмосферских и употребљених вода са предметног подручја и њихово повезивање на постојећу градску канализациону мрежу и доставити га комисији за преглед техничке документације ЈКП „БВК“.

За градњу у близини или испод надземних водова, потребна је сагласност власника ЈП "Електромрежа Србије". Сагласност се даје на Елаборат у коме се даје тачан однос предметног надземног вода и објекта који ће се градити.

## **Г.2 СПИСАК ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ОСТАЛИХ НАМЕНА КОЈЕ СЕ ПЛАНИРАЈУ ОВИМ ПЛАНОМ**

На површинама осталих намена, овим планом се дефинишу следеће грађевинске парцеле:

<b>ознака зоне</b>	<b>ознака грађ. парцеле</b>	<b>катастарске парцеле</b>
<b>Б1</b>	<b>ГП 1</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 2088, 2087, 2083
<b>А1</b>	<b>ГП 2</b>	КО Стара Раковица Целе катастарске парцеле: 2084 и 2085/2 Део катастарске парцеле: 2085/1
<b>А</b>	<b>ГП 3</b>	КО Стара Раковица Део катастарске парцеле: 2085/1
<b>А</b>	<b>ГП 4</b>	КО Стара Раковица Делови катастарских парцела: 2085/1 и 2083
<b>Ду2</b>	<b>ГП-Ду2</b>	КО Стара Раковица: Део кп 2097/1

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 5 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:1000.

Дозвољена је парцелација/препарцелација грађевинских парцела формианих овим планом у циљу формирања грађевинских парцела за фазну изградњу тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину и свака грађевинска парцела мора испуњавати услове дефинисане за зону у којој припада.

### **Г.3 ОДНОС ПРЕМА ВАЖЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ**

Овим Планом ставља се ван снаге у делу обухвата овог Плана :

300	ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ "СТАРА РАКОВИЦА" ОПШТИНА РАКОВИЦА, СЛ.Л. 13/76, АРХ.БР. 157/74, БИБЛ.БР. 8/76/16, РЕГ.БР. 370
1034	РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН НАСЕЉА КНЕЖЕВАЦ-КИЈЕВО, СЛ.Л. 350-2670 АРХ.БР. 350-2670/00, БИБЛ.БР. 250/00, РЕГ.БР. 3711

Сви остали Планови контактнoг подручја, који тангирају простор обухваћен овим Планом остају на снази.

Саставни део овог Плана су и:

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. КАТАСТАРСКО СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА И СТЕЧЕНИМ УРБАНИСТИКИМ ОБАВЕЗАМА | Р 1: 1000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА  | Р 1: 1000 |
| 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА  | Р 1: 1000 |
| 4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ   |           |
| СА РЕШЕЊЕМ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА  | Р 1: 1000 |
| 4.1 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА  | Р 1: 250  |
| 4.2 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА  | Р 1: 250  |
| 5. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ                          | Р 1: 1000 |
| 6. ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ   | Р 1: 1000 |
| 7. ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ ИНСТАЛАЦИЈА                       | Р 1: 1000 |
| 8. ПЛАН ТОПЛОВОДНИХ И ГАСОВОДНИХ ИНСТАЛАЦИЈА                                      | Р 1: 1000 |
| 9. СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА   | Р 1: 1000 |
| 10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА   | Р 1: 1000 |

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- Одлука о изради Плана и Одлука о измени Одлуке о изради Плана
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана
- Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
- Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
- Извод из Плана генералне регулације
- Извод из ПГР-а мреже ССГ
- Геолошко-геотехничка документација

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Д.1	Извод из ПГР-а-план намене површина	Р 1: 5000
Д.2	Извод из ПГР-а-план намене површина	Р 1: 5000
Д.3	Топографски план са границом Плана	Р 1: 500
Д.4	Катастарски план са радног оригинала са границом Плана	Р 1: 500
Д.5	Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом Плана	Р 1: 500

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА  
број: