

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
Број: 350-232/08-С

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ПРВЕ МЕСНЕ
ЗАЈЕДНИЦЕ
У НАСЕЉУ „ЈАЈИНЦИ“**

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА БЕОГРАДА

Бранислав Белић

НАРУЧИЛАЦ:	Компанија "КОЛИНГ" А.Д. Београд, Кронштатска бр.5
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.П. Београд, Палмотићева бр. 30
РАДНИ ТИМ:	
Руководиоци израде плана:	Марија Миловановић, дипл.инж.арх. Милана Радановић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Јасминка Ђукић, дипл.инж.грађ. Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.
Инжењерскогеолошки услови:	Весна Тахов, дипл.инж.геол.
Зелене површине:	Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.
Јавне службе и објекти:	Радмила Марковић, дипл.соц.
Хидротехничка инфраструктура:	Војислав Милић, дипл.инж.грађ.
Електричне и ТК инсталације:	Горан Васовић, дипл.инж.ел. Миша Јовић, дипл.инж.ел. Никола Карановић, ел.тех.
Гасоводна мрежа и објекти:	Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
Аналитичко-геодетски елементи:	Зоран Ђировић, дипл.инж.геод.
Просторно-програмски услови за одбрану:	Божидар Бојовић, дипл.пр.план.
Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта:	Љубомир Фитликовић, дипл.есс.
Синхрон план:	Наташа Ракочевић, арх.тех.
Картирање биотопа:	Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх. Катарина Чавић, дипл.инж.пејз.арх.
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА ЗА ОПШТИНУ ВОЈДОВАЦ:	Марина Божић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА РЕГУЛАЦИОНО ЛАНИРАЊЕ /ПОТЕЗ – ЈУГОИСТОК/	мр.Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА САОБРАЋАЈ:	Душан Милановић, дипл.инж.сао.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА ТЕХНИЧКУ ИНФРАСТРУКТУРУ:	Бошко Вујић, дипл.инж.маш.
ДИРЕКТОР:	Ароније Антић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A. УВОД

A.1. Повод и циљ израде плана

- A.1.1. Повод и разлог за израду плана
- A.1.2. Циљ израде плана

A.2. Обухват плана

- A.2.1. Границе и површина обухваћеног простора
- A.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта
- A.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

A.3. Правни и плански основ

- A.3.1. Правни основ
- A.3.2. Плански основ / Извод из ГП Београда 2021
- A.3.3. Измене у односу на плански основ

B. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

B.1. Планирана намена и начин коришћења земљишта

- B.1.1. Јавно грађевинско земљиште
 - B.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште
- B.1.2. Остало грађевинско земљиште / Карактеристичне зоне

B.2. Биланс урбанистичких показатеља

- Табела 1 - Укупан биланс површина земљишта у границама плана
- Табела 2 - Урбанистички показатељи

B.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе

- B.3.1. Амбијенталне целине и објекти од културно-историјског значаја
- B.3.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја
- B.3.3. Заштићене природне целине и објекти природе

B.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

- B.4.1. Јавне саобраћајне површине
 - Улична мрежа
 - Јавни градски саобраћај
 - Паркирање
 - Услови за неометано кретање деце, старих и инвалидних лица
- B.4.2. **Комунална хидротехничка инфраструктура**
 - B.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти
 - B.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти
 - B.4.2.3. Водопривредни услови
- B.4.3. **Електроенергетска мрежа**
- B.4.4. **Телекомуникациона мрежа**
- B.4.5. **КДС мрежа**
- B.4.6. **Гасоводна мрежа и објекти**
- B.4.7. **Јавне површине за инфраструктуру**

- B.4.8. **Јавне зелене површине**
- B.4.9. **Услови за изградњу објекта јавне намене - основна школа**
- B.4.10. **Услови за изградњу објекта јавне намене – предшколска установа**
- B.4.11. **Услови за примарну медицинску заштиту**

B.5. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

- Табела 3 - Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана
- Радови на уређивању грађевинског земљишта у границама плана
- Радови на уређивању грађевинског земљишта ван граница плана
- Етапе реализације уређивања јавног грађевинског земљишта

B.6. Урбанистичке мере заштите

- B.6.1. **Урбанистичке мере за заштиту животне средине**
- B.6.2. **Урбанистичке мере за заштиту од пожара**
- B.6.3. **Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода**
- B.6.4. **Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара**

B.7. Инжењерскогеолошки услови

V. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

V.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- V.1.1. **Општа правила парцелације**
- V.1.2. **Услови за пешачке и колске приступе парцелама**
- V.1.3. **Могућности и ограничења начина коришћења објеката**
- V.1.4. **Типологија објеката**
- V.1.5. **Положај објеката на парцели**
- V.1.6. **Урбанистички показатељи**
- V.1.7. **Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**
- V.1.8. **Паркирање на парцели**
- V.1.9. **Уређење слободних површина парцеле и ограђивање**
- V.1.10. **Услови и могућности фазне реализације**
- V.1.11. **Правила и услови за евакуацију отпада**
- V.1.12. **Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу**

V.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ А

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА – ТИП ОТВОРЕНИ БЛОК

- V.2.1. **Правила парцелације**
- V.2.2. **Услови за пешачке и колске приступе парцелама**
- V.2.3. **Могућности и ограничења начина коришћења објеката**
- V.2.4. **Типологија објеката**
- V.2.5. **Положај објеката на парцели**
- V.2.6. **Урбанистички показатељи за зону А**
- V.2.7. **Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**
- V.2.8. **Паркирање на парцели**
- V.2.9. **Уређење слободних површина парцеле и ограђивање**

V.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ Б

ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ – ОРГАНИЗОВАНА ИЗГРАДЊА

- V.3.1. **Правила парцелације**
- V.3.2. **Могућности и ограничења начина коришћења објеката**
- V.3.3. **Типологија објеката**

- V.3.4. **Положај објеката на парцели**
- V.3.5. **Урбанистички показатељи за зону Б**
- V.3.6. **Паркирање на парцели**
- V.3.7. **Уређење слободних површина парцеле и ограђивање**

V.4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ В - ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ (ТРАНСФОРМАЦИЈА СПОНТАНО НАСТАЛИХ БЛОКОВА)
------	---

- V.4.1. **Правила парцелације**
- V.4.2. **Могућности и ограничења начина коришћења објеката**
- V.4.3. **Типологија објеката**
- V.4.4. **Положај објеката на парцели**
- V.4.5. **Урбанистички показатељи за зону В**
- V.4.6. **Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**
- V.4.7. **Паркирање на парцели**
- V.4.8. **Уређење слободних површина парцеле и ограђивање**
- V.4.9. **Правила и услови за замену постојећих објеката и интервенције на њима**

V.5.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ Г – КОМПЛЕКС ГРАДСКЕ ШУМЕ
------	---

- V.5.1. **Правила парцелације**
- V.5.2. **Услови за пешачке и колске приступе парцелама**
- V.5.3. **Могућности и ограничења начина коришћења објеката**
- V.5.4. **Типологија објеката**
- V.5.5. **Положај објеката на парцели**
- V.5.6. **Урбанистички показатељи за зону Г**
- V.5.7. **Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**
- V.5.8. **Паркирање на парцели**
- V.5.9. **Уређење слободних површина**

G. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

G.1.	Статус планске документације
-------------	-------------------------------------

G.2.	Локације за даљу планску разраду
-------------	---

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. Постојећа намена површина	Р 1:1000
2. Планирана намена површина	Р 1:1000
3. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина	Р 1:1000
4. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:1000
5. План хидротехничке мреже и објеката	Р 1:1000
6. План електроенергетске и ТК мреже	Р 1:1000
7. План гасоводне мреже и објеката	Р 1:1000
8. Инжењерскогеолошка категоризација терена	Р 1:1000
9. План зелених површина	Р 1:1000
10. Синхрон план	Р 1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Извод из ГП Београда 2021 (Планирано коришћење земљишта 2021, Планирано стамбено ткиво 2021)
 - Аеро-фото снимак
 - Извод из ДУП-а насеља Јајинци (Планирана намена површина)
 - Оригиналне подлоге
 - Топографски план (Р 1:1000 и Р 1:2500)
 - Копија плана (Р 1:1000 и Р 1:2500)
 - Катастар подземних инсталација (Р 1:500 и Р 1:1000)
 - Инжењерскогеолошка истраживања
-
- Иницијатива за израду плана и Одлука о изради плана
 - Услови и документација надлежних институција
 - Стечене урбанистичке обавезе / Подаци о постојећем стању / Иницијативе / Радни материјал
-
- Налаз Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (од 11.07.2006.год) и Мишљење Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (од 28.07.2006.год)
 - Извештај о извршеној стручној контроли са Налазом Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (од 04.10.2007.год) и Мишљењем Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (од 08.08.2007.год)
 - Извештај о Јавном увиду
 - Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Скупштина града Београда на седници одржаној 2008. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС",бр.47/2003) и Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 34/06) и чланова 10. и 16. Статута града Београда ("Службени лист Града Београда",бр.14/04), доноси:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА I МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ У НАСЕЉУ "ЈАЈИНЦИ"

А. УВОД

А.1. Повод и циљ израде плана

А.1.1. Повод и разлог за израду плана

На седници одржаној 31.05.2002.године, Скупштина града Београда донела је Одлуку о припремању Регулационог плана дела I месне заједнице у насељу "Јајинци" ("Службени лист града Београда", бр.9/02).

Повод за израду плана је иницијатива групе грађана прве месне заједнице насеља "Јајинци" и Компаније "Колинг" А.Д. из Београда за измену дела важећег Детаљног урбанистичког плана насеља Јајинци ("Сл.лист града Београда", бр.21/88).

Разлог за приступање изради овог плана је усклађивање намена дефинисаних ДУП-ом насеља Јајинци ("Сл.лист града Београда", бр.21/88) са наменама утврђеним Генералним планом Београда 2021 ("Сл.лист града Београда", бр. 27/03 и 25/05) и стањем у простору, а у циљу рационалнијег коришћења земљишта.

А.1.2. Циљ израде плана

Постављени су следећи циљеви ради стварања планског основа за организовану изградњу и унапређење постојећег начина коришћења простора у обухвату плана:

- разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта,
- изградња нове саобраћајне и инфраструктурне мреже,
- дефинисање правила уређења простора за нову изградњу на подручју постојећег расадника, као и трансформацију постојећих, углавном спонтано насталих блокова индивидуалног становања.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Границе и површина обухваћеног простора

Територија обухваћена планом припада општини Вождовац. Границу плана чине:

- Каљави поток на северу - планирана регулација потока до границе Плана детаљне регулације насеља Бањица (Одлука о припремању РП Бањица, "Сл. лист града Београда", бр.22/01),
- регулација Улице Радомира Марковића и регулација Булевара Ослобођења (Булевар Југословенске Армије, у даљем тексту "Булевар Ослобођења") - на истоку,
- међе катастарских парцела у блоковима индивидуалног становања око Улице Воје Радића на југу – реализовани према важећем ДУП-у насеља Јајинци ("Сл.лист града Београда", бр.21/88),
- регулација новопланиране Улице Нова 19, према Железовачком потоку.

Површина обухваћеног простора износи **51.48ha**. Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овога плана у размери 1:1000.

A.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Простор обухваћен границом плана већим делом обухвата комплекс расадника и зелене површине уз Каљави поток а мањим делом је изграђен индивидуалним стамбеним објектима (блокови уз Улицу Колонија делимично формиран према важећем ДУП-у насеља Јајинци, "Сл.лист града Београда", бр.21/88), али највећим делом спонтано насталим групацијама у зеленом појасу дуж Каљавог и Железовачког потока (према решењу поменутог ДУП-а простор на коме су настале ове групације објеката планиран је као јавна зелена површина).

У оквиру комплекса постојећег расадника налази се управни објекат и неколико стакленика у функцији расадничке производње а највећи део површине засађен је одређеним врстама које служе за расад.

Саобраћајна мрежа

Саобраћајну мрежу у постојећем стању чине делимично формиране улице и делови улица: Радомира Марковића, Колонија, Колонија 1, Колонија 2, Колонија 3, Нова 1, Нова 2, Нова 4 и Нова 19, изведене делом према важећем ДУП-у али највећим делом спонтано настале. У оквиру постојећих групација становања формирано је неколико такође спонтано насталих приступа парцелама. У комплексу расадника постоји мрежа земљаних путева у функцији расадничке производње.

Постојећа намена простора приказана је у графичком прилогу бр.1 - Постојећа намена површина.

A.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Границом плана обухваћене су следеће катастарске парцеле и делови катастарских парцела:

К.О. Јајинци

д.л.: 1; 2; 4 P1:2500

целe к.п.: 1102; 1129; 1137; 1138; 1144; 1145; 1149; 1150; 1156; 1159; 1165; 1167; 1168; 1180; 103/4; 103/5; 103/6; 1106/2; 1122/1; 1122/4; 1122/5; 1123/1; 1123/2; 1124/1; 1124/2; 1124/3; 1126/1; 1126/2; 1126/3; 1127/1; 1127/2; 1127/3; 1128/1; 1128/2; 1130/1; 1130/2; 1131/1; 1131/2; 1132/1; 1132/2; 1133/1; 1133/2; 1134/1; 1134/2; 1135/1; 1135/2; 1136/1; 1136/2; 1136/3; 1136/4; 1139/1; 1139/2; 1140/1; 1140/2; 1141/1; 1141/2; 1142/1; 1142/2; 1143/1; 1143/2; 1143/3; 1146/1; 1146/2; 1146/3; 1147/1; 1147/2; 1151/1; 1151/2; 1152/1; 1152/2; 1152/3; 1152/4; 1152/6; 1153/1; 1153/2; 1153/3; 1153/4; 1153/5; 1153/6; 1154/1; 1154/2; 1154/4; 1154/7; 1154/8; 1155/1; 1155/2; 1155/3; 1155/4; 1155/5; 1155/6; 1155/7; 1155/8; 1157/1; 1158/1; 1158/2; 1158/3; 1158/4; 1160/1; 1160/10; 1160/20; 1160/6; 1160/63; 1160/8; 1160/9; 1161/1; 1161/10; 1161/11; 1161/12; 1161/13; 1161/14; 1161/15; 1161/16; 1161/17; 1161/18; 1161/19; 1161/20; 1161/21; 1161/22; 1161/23; 1161/24; 1161/25; 1161/26; 1161/27; 1161/28; 1161/3; 1161/30; 1161/31; 1161/32; 1161/33; 1161/35; 1161/36; 1161/37; 1161/38; 1161/39; 1161/4; 1161/40; 1161/41; 1161/42; 1161/43; 1161/44; 1161/45; 1161/46; 1161/47; 1161/48; 1161/5; 1161/50; 1161/51; 1161/52; 1161/54; 1161/55; 1161/56; 1161/57; 1161/58; 1161/59; 1161/6; 1161/61; 1161/65; 1161/67; 1161/69; 1161/7; 1161/70; 1161/71; 1161/75; 1161/76; 1161/8; 1161/80;

1161/81; 1161/82; 1161/84; 1161/85; 1161/86; 1161/87; 1161/9; 1162/1; 1162/12; 1162/14; 1162/2; 1162/3; 1162/4; 1162/5; 1162/6; 1162/7; 1162/8; 1163/1; 1163/2; 1163/3; 1163/4; 1164/1; 1164/2; 1166/1; 1166/10; 1166/11; 1166/12; 1166/13; 1166/14; 1166/15; 1166/16; 1166/17; 1166/18; 1166/19; 1166/2; 1166/20; 1166/21; 1166/3; 1166/4; 1166/5; 1166/6; 1166/7; 1166/8; 1166/9; 1169/1; 1169/10; 1169/11; 1169/12; 1169/13; 1169/14; 1169/15; 1169/16; 1169/17; 1169/18; 1169/2; 1169/3; 1169/4; 1169/5; 1169/6; 1169/7; 1169/8; 1169/9; 1170/1; 1170/2; 1171/1; 1171/2; 1171/3; 1171/4; 1171/5; 1171/6; 1171/7; 1173/1; 1173/2; 1173/3; 1173/4; 1173/5; 1174/1; 1174/2; 1175/2; 1176/1; 1176/2; 1176/3; 1176/4; 1176/5; 1177/1; 1177/2; 1177/3; 1177/4; 1177/5; 1177/6; 1177/7; 1177/8; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1179/2; 1179/3; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1183/1; 1183/2; 1184/1; 1184/2; 1184/3; 1185/1; 1185/2; 1186/1; 1186/2; 1186/3; 1186/4; 1186/5; 1186/6; 1186/7; 1187/1; 1187/2; 1187/3; 1188/1; 1188/2; 1188/3; 1189/1; 1189/2; 1189/3; 1190/1; 1190/2; 1190/3; 1197/4; 1198/1; 1198/2; 1198/3; 1201/1; 1201/2; 1201/3; 1201/4; 1202/1; 1202/2; 1202/3; 1202/4; 1203/1; 1203/2; 1203/3; 1203/4; 1204/1; 1204/2; 1204/3; 1206/1; 1206/2; 1206/3; 1206/4; 1206/5; 1206/6; 1206/7; 1206/8; 1206/9; 1207/1; 1211/2; 1211/3; 1258/3; 62/4; 67/1; 67/15; 67/16; 67/17; 67/18; 67/19; 67/20; 67/22; 67/3; 67/32; 67/33; 67/35; 67/6; 67/7; 67/8; 67/9; 98/3; 67/14; 1210/2; 1452/9;

Делови к.п.:

1122/3; 1255/2; 1122/2; 1121/2; 1254/1; 1256/2; 1258/2; 1122/6; 1182/8; 1182/2; 67/34; 98/1; 103/3; 103/1; 1100/2; 1100/3; 1099/8; 1099/9; 1210/1; 1100/1; 1175/1; 1099/40; 1099/37; 1209/8; 1099/10; 1157/2; 103/2; 52/1; 61/1; 61/2; 62/1; 1074/1; 1172;

К.О. Вождовац

д.л. 131; 132 P1:1000

Целе к.п.: 12091/3; 12089; 2091/4; 12073; 12090/1; 12074/2; 12088; 12087; 12076; 12074/1; 12085/5; 12085/6; 12085/2; 12086; 12083/1; 12084; 12082; 12079; 12080; 12075; 12085/1; 12085/4; 12085/7; 12085/3;

Делови к.п.:

11985/3; 11986/2; 12009/1; 11984/8; 11983/2; 12008/5; 12007/1; 12006/3; 12013/1; 12012/2; 12032/2; 12033/15; 12065/1; 12032/1; 11954/1; 12081/2; 12081/1; 12078; 12077; 12032/3; 12090/2; 12015; 12091/5; 12091/2; 12093/2; 12032/3; 12033/16; 12065/14; 12094/2; 12136/11; 12092/1; 1207/2;

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога меродаван је графички прилог бр.4 - План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење и графички прилог документације плана - Копија плана са катастарског радног оригинала.

А.3. Правни и плански основ

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду овог плана садржан је у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.47/03), Закону о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.34/06) и Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС" бр.12/04) и Одлуци о припремању Регулационог плана дела I месне заједнице у насељу "Јајинци" ("Службени лист града Београда", бр.9/02).

A.3.2. Плански основ / Извод из ГП Београда 2021

Плански основ за израду плана, тј. измену дела важећег ДУП-а, чини Генерални план Београда 2021 ("Службени лист града Београда", бр.27/03 и бр.25/05, (у даљем тексту само "ГП Београда 2021")). Према ГП Београда 2021 у оквиру граница овог плана предвиђене су површине за следеће намене:

Зелене површине – градска шума (у северном делу обухвата плана уз Каљави поток).

Индивидуално становање (између Каљавог потока и Булавара Ослобођења у северном делу обухвата плана и уз Железовачки поток на западу).

Урбанистички показатељи за индивидуално становање (према ГП Београда 2021):

Урбанистички параметри за ниво блока у индивидуалном становању
(извод из Табеле 17. ГП Београда 2021)

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослених Зап/ха	Мах. густина корисника (Ст+ Зап) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20 %	100 - 300	50	300	30–70 %

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са индивидуалним становањем
(извод из Табеле 18. ГП Београда 2021)

Индекс изграђености на парцели (Распон подразумева мах. капацитете у зависности од типа индивидуалног становања)	до 300 m ²	П+1+Пк до П+2+Пк	мах. 0.8 - 1.2
	до 400 m ²		мах. 0.75 - 1.05
	до 500 m ²		мах. 0.7 - 1
	до 600 m ²		мах. 0.65 - 0.9
	преко 600 m ²		мах. 0.6 - 0.85
	атријумски и полуатријумски		мах. 1.2 - 1.5
Индекс изграђености угаоних парцела		И	х 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300 m ²		50%
	до 400 m ²		45%
	до 500 m ²		40%
	до 600 m ²		35%
	преко 600 m ²		30%
	атријумски и полуатријумски		65%
Степен заузетости угаоних парцела		З	х 1,15
Процент озелењених површина на парцели			30%
Висина објекта ван централне зоне и дуж магистралних и улица I реда			мах 8.5 m (до коте венца) мах 12.0 m (до коте слемена)
Висина помоћних објеката			мах 5.0 m
Број паркинг места за становање			1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање			1 ПМ/ 80 m ²

Нови комплекси организоване стамбене изградње (на простору постојећег расадника).

Нови комплекси организоване стамбене изградње дефинисани су у оквиру поглавља 4.3.11: "...Свака од ових локација, без обзира што јој је основна намена становање, треба да буде изграђена као комплетна урбана целина, као својеврстан градић са наглашеном стамбеном улогом. Део становања треба да буде ангажован за социјалне потребе (...) За нове локације за стамбену изградњу, примењују се из општих правила и нормативи и услови за поједине примењене типове стамбеног ткива, а ново становање може да припада свим планираним типовима и њиховим индексима изграђености и степену заузетости".

Према просторно-функционалној категоризацији ГП Београда 2021 предметни простор припада спољној зони, урбанистичкој целини 29 – Кумодраж, Јајинци. У оквиру ове целине дефинисана је нова локација за становање Јајинци – расадник: "Део простора постојећег расадника и уз Железовачки поток планира се за блокове индивидуалног становања високог стандарда уз уклапање квалитетног постојећег зеленила из

расадника у решење и формирање бар једног јавног парка. Детаљнијом планском разрадом, падином Железовачког потока треба повезати зеленило у насељу са ободним системом зеленила" (Поглавље 7.3.5 – Кумодраж, Јајинци).

У зонама планираним за организовану изградњу, поред индивидуалног становања, предвиђа се и вишепородично становање у отвореним блоковима. Урбанистички показатељи за отворене блокове ван централне зоне (према ГП Београда 2021):

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима
(извод из Табеле 13. ГП Београда 2021)

Блок	Одно БРПП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослени х Зап/ха	Мах. Густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
блокови ван централне зоне	Преко 70%/ до 30%	250 - 450	200	600	20 %
нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима
(извод из Табеле 14. ГП Београда 2021)

Индекс изграђености ван централне зоне	1.0 до 2.0
Степен заузетости блокова ниске изградње, до П+4+Пк	35%
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Деч ја игралишта (3-11 година)	1 м ² /стан (мин. 100-150 м ²)
Висина за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)*
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80 м ²

*Уколико је на б. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима
(извод из Табеле 15. ГП Београда 2021)

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 h вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	½ h вишег објекта

А.3.3. Измене у односу на плански основ

- У подзони В3 (зона В – трансформација спонтано насталих блокова) планирано је индивидуално становање, спратности П+2+Пк(Пс), индекса изграђености И=1.6 и степена заузетости С=45% што је одступање од планског основа ГП Београда 2021 (спратност П+1+Пк за индивидуално становање ван централне зоне; И=макс. 0.6-1.2; С=макс. 30-50%). Имајући у виду да у подзони В3 (блок 1/2) постоји неколико изграђених објеката веће спратности (до П+4), у овом блоку као и у неизграђеним деловима блокова оријентисаних ка градској шуми на падини Каљавог потока (блокови 1/16, 1/46 и 2/6) планирани су већи урбанистички параметри. Такође, у подзони В3 терен је у великом нагибу те се планирано индивидуално становање већих густина и веће спратности може визуелно интегрисати са окружењем (подзона В1) у коме је планирано индивидуално становање средњих густина, спратности до П+1+Пк(Пс).
- Зона Г – зелене површине (комплекс градске шуме) планирана је као остало грађевинско земљиште за разлику од ГП Београда 2021 према коме је она означена као јавно. На овај начин је корисницима парцела на којима је планирана градска шума омогућено формирање комплекса шуме као и изградња објеката у функцији активног коришћења зелених површина: спортски, рекреативни, угоститељски објекти и сл.

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

В.1. Планирана намена и начин коришћења земљишта

У обухвату плана планиране су следеће намене:

Јавно грађевинско земљиште:

- јавне саобраћајне површине,
- јавне зелене површине,
- јавне површине за инфраструктуру,
- јавне површине за комплексе основне школе и предшколске установе.

Остало грађевинско земљиште:

- вишепородично становање са делатностима - тип отворени блок,
- индивидуално становање,
- зелене површине - комплекс градске шуме.

Планиране намене приказане су на графичком прилогу бр. 2 – Планирана намена површина.

В.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавном грађевинском земљишту припадају:

- Јавне саобраћајне површине у регулацији постојећих и планираних саобраћајница: Булевар Ослобођења, Радомира Марковића, Колонија, Колонија 1, Колонија 2, Колонија 3, Колски приступ 1, Колски приступ 2, Нова 1, Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 5, Нова 6, Нова 7, Нова 8, Нова 9, Нова 10, Нова 11, Нова 12, Нова 13, Нова 14, Нова 15, Нова 16, Нова 17, Нова 18, Нова 19 и Драгана Маузера.
- Јавне зелене површине:
 - заштитни зелени појас Каљавог потока,
 - зелене површине уз саобраћајницу Нова 19,
 - зеленило у регулацији улица.
- Јавне површине за инфраструктуру: парцеле за инфраструктурне водове и трафо-станице.
- Комплекси јавних објеката: основна школа и предшколска установа у јужном делу обухвата плана у улици Нова 17.

Јавне површине су дефинисане аналитичко-геодетским елементима и приказане на графичком прилогу бр.4 - План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење.

В.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште

Грађевинска парцела	Катастарске парцеле
Јавне саобраћајне површине	
С1 - Улица Радомира Марковића (мења се постојећа регулација)	К.О. Јајинци део к.п.: 52/6; 52/7; 52/1; 103/2; 61/1; 61/2; 1161/70; 103/3; 1154/2; 1155/2; 62/4
С2 – Улица Колонија (делом се мења регулација а делом је нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1169/1; 1166/1; 1169/2; 1171/6; 1169/10; 1161/51; 1161/18; 1161/22; 1161/70; 1161/63; 1171/4; 1171/1; 1171/3;

	1171/5; целе к.п.: 1161/84; 1161/86; 1161/87; 1161/75; 1161/80; 1161/76; 1161/82; 1161/67; 1161/38; 1161/23; 1161/32; 1161/30; 1161/61.
C3 - Улица Нова 1 (мења се постојећа регулација)	К.О. Јајинци део к.п.: 1206/1; 1204/3; 1204/1; 1166/10; 1166/21; 1166/3; 1206/4; 1206/8; 1166/20 целе к.п.: 1188/3; 1189/3; 1197/4; 1198/3; 1201/4; 1202/4; 1203/4; 1206/5; 1206/6
C4 - Улица Нова 2 (делом се мења регулација а делом је нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1188/3; 1166/20; 1170/2; 1206/8; 1166/1; 1170/1; 1206/2; 1169/1; 1168; 1171/1; 1165; 1164/1; 1164/2; 1163/3; 1175/1; 1172 К.О. Вождовац део к.п.: 12006/3; 12007/1; 12008/5
C5 - Улица Нова 3 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1186/1; 1186/2; 1185/1; 1186/4; 1185/2; 1170/2; 1206/8; 1186/5; 1170/1; 1206/1; 1186/3 целе к.п.: 1187/3; 1186/7; 1186/6
C6 - Улица Нова 4 (делом се мења регулација а делом је нова улица)	К.О. Вождовац део к.п.: 12085/5; 12085/4; 12085/2; 12085/1; 12086; 12085/7; 12087; 12085/3; 12089; 12088; 12090/1; 12032/1
C7 - Улица Нова 5 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1181/1; 1180; 1179/1; 1179/2; 1178/2; 1178/1; 1122/2; 1122/1; 1123/2; 1124/2; 1126/2; 1127/2; 1128/2; 1130/2; 1131/2; 1132/2; 1133/2; 1134/2; 1135/2; 1136/2; 1136/1; 1137; 1140/2; 1142/2; 1144; 1145; 1147/2; 1149; 1150; 1151/1
C8 - Улица Нова 6 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1177/1; 1211/2; 1178/2; 1179/1; 1180; 1181/1
C9 - Улица Нова 7 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1182/1; 1211/2; 1198/1; 1190/3; 1190/2; 1190/1; 1183/2; 1189/1; 1188/1; 1187/1; 1186/1
C10 - Улица Нова 8 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1182/2; 1074/1; 67/34; 67/33; 67/9; 1211/2; 1203/2; 1202/2; 1201/2; 1198/1; 67/22
C11 - Улица Нова 9 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1204/2; 67/9; 67/6; 67/1; 67/18; 67/14; 67/16; 67/15; 67/17
C12 - Улица Нова 10 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1203/1; 1204/1; 1204/3
C13 - Улица Нова 11 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1186/1; 1186/2; 1185/1; 1184/1; 1177/1; 1211/3; 1140/2; 1142/2
C14 - Улица Нова 12 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1154/2; 1206/9; 1204/1; 1203/1; 1202/1; 1201/1; 1198/1; 1189/1; 1188/1; 1187/1; 1186/1; 1186/2;
C15 - Улица Нова 13 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1198/1; 1190/3
C16 - Улица Нова 14 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1204/1; 1204/3; 1203/1; 1202/1; 1201/1; 1198/1
C17 - Улица Нова 15 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1201/2; 1198/1
C18 - Улица Нова 16 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1201/2; 1202/2; 1203/2; 1204/2; 67/9; 67/1; 98/1
C19 - Улица Нова 17 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1
C20 - Улица Нова 18 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1202/2; 1211/2; 1182/2; 1182/1; 1201/2
C21 - Улица Нова 19 (мења се постојећа регулација)	К.О. Јајинци део к.п.: 1122/4; 1123/1; 1124/1; 1126/1; 1127/1; 1100/3; 1131/1; 1132/1; 1100/1; 1210/1; 1099/10; 1099/9; 1146/3; 1147/1; 1151/2; 1210/2; целе к.п.: 1127/3; 1126/3; 1124/3;

	К.О. Вождовац део к.п.: 12085/3; 12089; 12090/1; 12092/1; 12091/3; 2091/4; 12091/2; 12091/5; 12093/2; 12090/2
C22 - Улица Драгана Маузера (нова улица – део у обухвату плана)	К.О. Јајинци део к.п.: 1182/2; 1182/8; 1182/1
C23 – Булевар Ослобођења (мења се постојећа регулација)	К.О. Јајинци део к.п.: 98/1; 1204/2; 1204/1; 67/2; 66; 64/5; 71/1; 71/2
C24 - Улица Радомира Марковића (мења се постојећа регулација)	К.О. Јајинци део к.п.: 98/1; 103/3; 1206/9; 1204/1
C25 – Улица Колонија 1 (делом се мења регулација а делом је нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1171/1; 1171/2; 1163/1; 1162/1; 1153/3; 103/1
C26 – Улица Колонија 2 (делом се мења регулација а делом је нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1163/1; 1159; 1156; 103/2; 52/1; 103/1
C27 – Улица Колонија 3 (мења се постојећа регулација)	К.О. Јајинци део к.п.: 1163/1
C28 – Колски приступ 1 (нова улица)	К.О. Јајинци део к.п.: 1168; 1170/1; 1177/5; 1177/8; 1177/3; 1206/1; 1185/1; 1186/2
C29 – Колски приступ 2 (нова улица)	К.О. Вождовац део к.п.: 12032/2; 12081/2; 12083/2; 1207/2; 12033/15
Јавне зелене површине	
ЗЕ1 - заштитни појас Каљавог потока	К.О. Јајинци део к.п.: 1163/3; 1164/2; 1164/1; 1173/2; 1173/5; 1173/1; 1206/7; 1174/2; 1207/1; 1176/4; 1175/2 К.О. Вождовац део к.п.: 12006/3; 12007/1; 12008/5; 12009/1; 12012/2; 12013/1; 1954/1; 12015; 12032/2; 12081/2; 1207/2
ЗЕ2 - заштитни појас Каљавог потока	К.О. Јајинци део к.п.: 1145/2; 1452/4; 1157/2; 1158/4; 1163/4; 1158/3 целе к.п.: 1452/9 К.О. Вождовац део к.п.: 12006/3; 11986/2; 11985/3; 11984/8; 11983/2
ЗЕ3 - зелена површина уз улицу Нова 19	К.О. Вождовац део к.п.: 12089; 12092/1; 12091/3 К.О. Јајинци део к.п.: 1099/8; 1099/9
ЗЕ4 - зелена површина уз улицу Нова 19	К.О. Јајинци део к.п.: 1099/10; 1210/1; 1100/1; 1100/3
Јавне површине за инфраструктуру	
И1а - парцела за инфраструктурне водове	К.О. Вождовац део к.п.: 12136/11; 12094/2; 12092/1
И1б - парцела за инфраструктурне водове	К.О. Вождовац део к.п.: 12090/1; 12089
И2а - парцела за инфраструктурне водове	К.О. Јајинци део к.п.: 1209/8; 1099/40; 1100/2; 1100/1; 1100/3
И2б - парцела за инфраструктурне водове	К.О. Јајинци део к.п.: 1130/1; 1128/1; 1128/2; 1130/2
И3 - парцела за инфраструктурне водове	К.О. Јајинци део к.п.: 1122/1;
И4 - парцела за фекални колектор	К.О. Јајинци део к.п.: 1258/2; 1121/2; 1122/3; 1122/2; 1122/1; 1122/6; 1122/5; 1122/4; 1123/1; 1100/3
И5а – парцела за инфраструктурне водове	К.О. Јајинци део к.п.: 1165; 1163/2; 1163/1
И5б - парцела за инфраструктурне водове	К.О. Јајинци део к.п.: 1206/2; 1206/7; 1167; 1172; 1173/1; 1173/2; 1173/3; 1174/1
И6 – постојећа трафо-станица (блок 9)	К.О. Јајинци део к.п.: 67/15
И7 – нова трафо-станица (блок 3/1)	К.О. Јајинци део к.п.: 1198/2
И8 – нова трафо-станица (блок 16/2)	К.О. Јајинци део к.п.: 1177/1
И9 – нова трафо-станица (блок 18/2)	К.О. Јајинци део к.п.: 1122/1

И10 – нова трафо-станица (Улица Нова 19)	К.О. Јајинци део к.п.: 1124/3
И11 - нова трафо-станица (Улица Нова 19)	К.О. Јајинци део к.п.: 1099/10; 1210/1
И12 - нова трафо-станица (блок 18/5)	К.О. Јајинци део к.п.: 12090/1
И13 - нова трафо-станица (блок 18/6)	К.О. Вождовац део к.п.: 12091; 2091/4; 12090/1; 12090/2
И14 - нова трафо-станица (блок 16/6)	К.О. Вождовац део к.п.: 12088; 12089
И15 - нова трафо-станица (блок 1/2)	К.О. Јајинци део к.п.: 1163/1
И16 - нова трафо-станица (блок 1/3)	К.О. Јајинци део к.п.: 1163/1
И17 - нова трафо-станица (блок 16/5б)	К.О. Јајинци део к.п.: 1171/1
И18 - нова трафо-станица (блок 2)	К.О. Јајинци део к.п.: 1169/1; 1206/2
Површине за комплексе јавних објеката	
J1 – основна школа	К.О. Јајинци део к.п.: 1182/1
J2 – предшколска установа	К.О. Јајинци део к.п.: 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога меродаван је графички прилог бр.4 - План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење и графички прилог документације плана - Копија плана са катастарског радног оригинала.

В.1.2. Остало грађевинско земљиште / карактеристичне зоне

Према намени, типологији изградње и планираним урбанистичким показатељима у осталом грађевинском земљишту издвојене су карактеристичне зоне:

ЗОНА А – вишепородично становање са делатностима - тип отворени блок

Овакав тип становања планиран је у источном и средишњем делу обухвата плана, између Булевара Ослобођења и Улице Нова 6. У зони А предвиђена је организована изградња средње високих стамбених објеката са делатностима, спратности од П+2+Пк(Пс) до П+4+Пк(Пс).

У оквиру зоне А издвојене су три подзоне које се међусобно разликују по планираним урбанистичким показатељима и спратности:

- подзона А1 – већих густина, спратности до П+4+Пк(Пс),
- подзона А2 – средњих густина, спратности до П+3+Пк(Пс),
- подзона А3 – мањих густина, спратности до П+2+Пк(Пс).

ЗОНА Б – индивидуално становање - организована изградња

Зона Б намењена је за организовану изградњу индивидуалних стамбених објеката спратности П+1+Пк(Пс), на засебним парцелама.

У оквиру зоне Б издвојене су две подзоне које се међусобно разликују по планираним урбанистичким показатељима и типологији објеката:

- подзона Б1 – већих густина, намењена за изградњу индивидуалних објеката у низу, спратности до П+1+Пк(Пс),
- подзона Б2 – мањих густина, намењена за изградњу слободностојећих објеката, спратности до П+1+Пк(Пс).

ЗОНА В - индивидуално и становање (трансформација спонтано насталих блокова)

У блоковима у северном и западном делу обухвата плана око Каљавог и Железовачког потока који су највећим делом стихијски изграђени, планирана је изградња нових и реконструкција постојећих стамбених објеката, на засебним парцелама.

У оквиру зоне В издвојене су три подзоне које се међусобно разликују према планираним урбанистичким показатељима:

- подзона В1 – индивидуално становање средњих густина, спратности до П+1+Пк(Пс),
- подзона В2 – индивидуално становање мањих густина, спратности до П+1+Пк(Пс),
- подзона В3 – индивидуално становање већих густина, спратности до П+2+Пк(Пс).

ЗОНА Г – Зелене површине – комплекс градске шуме

У северном делу обухваћеног простора, на падини Каљавог потока, планиране су зелене површине (градска шума) са пратећим садржајима: спорт, рекреативни, угоститељски садржаји, итд.

Површине за остале намене са карактеристичним зонама и подзонама приказане су на графичком прилогу бр.2. - Планирана намена површина.

В.2. Биланс урбанистичких показатеља

Табела 1 - Укупни биланс површина земљишта у границама плана

Намена	постојеће (ha)	планирано (ha)	планирано учешће(%)
Површине у регулацији саобраћајница	2.40	6.64	13
Зелене површине	2.20	1.83	4
Инфраструктурне површине	0.00	0.61	1
Комплекс основне школе	0.00	1.47	3
Комплекс предшколске установе	0.00	0.54	1
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	4.60	11.09	22
Неизграђено земљиште – Комплекс расадника	29.00	0.00	0
Зона А - Вишепородично становање са делатн.– отворени блок	0.00	11.92	23
Зона Б - Индивидуално становање - организована изградња	0.00	11.10	22
Зона В - Индивидуално становање трансформац. постојећих блокова	13.59	13.45	26
Зона Г – Комплекс градске шуме	4.29	3.92	7
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	46.88	40.39	78
УКУПНО	51.48	51.48	100%

Табела 2 - Урбанистички показатељи

	П план. (ha)	БРТП (m ²) пост.стан.	БРТП (m ²) укупно пост+ план.	БРТП (m ²) пост+план. стан.	БРТП (m ²) ориент. план.делат.	Спратност		Степеновањет. С		Индекс изград. И	
						ПДР	ПТ 2021	ПДР	ПТ 2021	ПДР	ПТ 2021
А	Подзона А1 (блок 5,7,10,6,8,11)	5.02	96392	59035	39357	П+4+Пк(Пс)	35%	35%	2		
	Подзона А2 (блок 4,9,12,15/1)	1.95	31556	22089	9467	П+3+Пк(Пс)	30%	35%	1		1.0 - 2.0
	Подзона А3 (блок 3/2,16/1,15/2)	4.94	62244	43571	18673	П+2+Пк(Пс)	35%	35%	1		
	Укупно зона А	11.92	190192	124695	67497						
Б	Подзона Б1 (блок 3/1,16/2,17/1)	4.14	6000	40903	2045	П+1+Пк(Пс)	40%	40%	1		0.6 - 1.2
	Подзона Б2 - (блок 16/3,17/2,18/1,18/2, 18/3)	6.95	60169	57161	3008	П+1+Пк(Пс)	35%	30-50%	1		
	Укупно зона Б	11.1	66000	98064	5053						
В	Подзона В1 (блок 1/1a, 1/3, 1/4a, 2/9, 16/4)	6.56	27000	59696	2985	П+1+Пк(Пс)	35%	35%	1		
	Подзона В2 - (блок 16/6,18/6,19/5,19/4)	5.59	15000	43602	2180	П+1+Пк(Пс)	30%	30-50%	1		0.6 - 1.2
	Подзона В3 (блок 1/1b, 1/2, 1/4b, 2/9)	1.3	3000	21060	4212	П+2+Пк(Пс)	45%	45%	1		
	Укупно зона В	13.45	45000	104358	9377						
Г	Бродска шума пратећи садржаји	3.93	2000	2000	2000	П+1+Пк(Пс)	5%	5%	1		0.05
	УКУПНО ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	36.47	51000	419622	83927						

Напомене:

(1) Планиране оријентационе БРТП за зону А обрачунате су за проценени однос становање : делатности - преко 60% : до 40% (подзона А1) и преко 70% : до 30% (подзоне А2 и А3)

(2) Планиране оријентационе БРТП обрачунате су на целу површну зону (подзоне) за зоне А и В (да се очекује да неће бити увођена интерних саобраћајница), а за зону Б површине зона (подзона) редуковане су за 5% (површине интерних саобраћајница које ће бити дефинисане урбанистичким пројектом), како би се добила реалније вредности БРТП.

(3) За зоне индивидуалног становања Б и В (подзоне Б1, Б2, В1 и В2) претпостављен је оријентациони % пословања од 5%, док је за подзону В3 претпостављено веће учешће пословања од 20%.

(4) За просечну БРТП једног објекта индивидуалног становања узета је вредност 300m² са претпоставком да он има 1 стан у подзони Б1, просечно 2 стана у подзони Б2 и 3 стана у зони Б. На овај начин добијена је реалнија прогноза броја станова на основу примене норматива ГП Београда за величину стана (БРТП стана = 80m²).(5) За просечну величину локала у свим зонама усвојена је величина од 80m².

В.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе

В.3.1. Амбијенталне целине и објекти од културно-историјског значаја

На подручју плана нема објеката која имају статус утврђеног културног добра или добра под претходном заштитом, као ни евидентираних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења замљаних радова наиђе на археолошке остатке инвеститор и извођач радова су дужни да све радове обуставе и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле све неопходне мере за њихову заштиту.

** Завод за заштиту споменика културе града Београда, бр. 042603 од 14.01.2005., (бр. Урбанистичког завода 350-117 од 18.01.2005.)*

В.3.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Простор се одликује посебним природним карактеристикама: покренути рељеф падина Железовачког и Каљавог потока, водени токови и слободне зелене површине представљају значајан потенцијал за формирање квалитетног стамбеног насеља изражених амбијенталних вредности.

В.3.3. Заштићене природне целине и објекти природе

Према евиденцији Завода за заштиту природе и Регистра заштићених природних добара који води овај Завод, на територији плана се не налазе заштићена природна добра, као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

** Завод за заштиту природе Србије бр.03-1864/2 од 29.12.2004. (бр. Урбанистичког завода 350-285/06 од 31.07.2006.)*

В.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

В.4.1. Јавне саобраћајне површине

Решење саобраћајних површина приказано је на графичком прилогу бр.3. – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

▪ Улична мрежа

У функционално рангираној уличној мрежи града, Булевар Ослобођења је у рангу магистрале, која је уједно и део регионалног пута Р-200.

На основу ГП Београда 2021 планирана је нова траса Авалског пута која се простире од насеља Бањица (Булевар Ослобођења) до везе са новим обилазним аутопутем. Булевар Ослобођења, на делу од Саве Машковића до Кружног пута, у функционалном смислу, постаје улица првог реда.

Улична мрежа унутар предметног подручја планирана је у рангу приступних и сабирних улица према могућим саобраћајно-техничким елементима уз поштовање постојеће изграђености и парцелације.

Планираним саобраћајним решењем се остварује директна веза предметног подручја на Булевар Ослобођења и даље на примарну уличну мрежу града. У северном делу предметног подручја планиране су саобраћајне везе са јужним делом насеља Бањица: преко Каљавог потока на Плитвичку улицу и код постојеће тролејбуске окретнице на Бањици на Паунову улицу.

Планирано саобраћајно решење унутар подручја плана има ортогоналну шему јавних сабирних улица.

Регулација улица планирана је на следећи начин:

- Регулација Булевара Ослобођења планира се ширине 20m, од чега коловоз 14m и обострани тротоари по 3,0m.
- Регулација дела Улице Радомира Марковића од Паунове до Улице Нова 1 планира се ширине 9,5m, од чега коловоз ширине 6,5m и обострани тротоари по 1,5m, док се њена регулација од Улице Нова 1 до Булевара Ослобођења планира ширине 9,0m, од чега коловоз ширине 6,0m и обострани тротоари по 1,5m.
- Регулације улица Нова 7, Нова 12 и Драгана Маузера се планирају ширине 15,0m, од чега коловоз ширине 7,0m, обострано зеленило ширине 2,0m и тротоари ширине по 2,0m.
- Регулације улица Колонија, Колонија 2, Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 5, Нова 6 и Нова 19 се планира ширине 9,0m, од чега коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m.
- Регулације улица Нова11, Нова 13, Нова 14, Нова 15, Нова 16, Нова 17 и Нова 18 се планирају ширине 12,0m, од чега коловоз ширине 6,0m, обострано зеленило ширине 1,5m и тротоари ширине по 1,5m.
- Регулације улица Нова 9 и Нова 10 се планирају ширине 14,0m, од чега коловоз ширине 6,0m, једностран паркинг за управно паркирање дубине 5,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m. На крају Улице Нова 9 планирана је окретница облика "Т" а у продужетку Улице Нова 10 пешачка стаза ширине 3.5m (са стубићима на обарање) за пролаз и маневрисање противпожарних возила.
- Регулација Улице Нова 8 се планира ширине 15,5m, од чега коловоз ширине 6,0m, са једне стране паркинг за управно паркирање дубине 5,0m, а са друге појас зеленила ширине 1,5m, и обострано тротоари ширине по 1,5m.
- Регулација улица Нова 1, Колонија 1, Колонија 3, се планира ширине 7,5m, од чега коловоз за једносмерно кретање ширине 4,5m и обострано тротоари ширине по 1,5m.
- Регулација колско-пешачких приступа групацијама парцела унутар блокова, Колски приступ 1 и Колски приступ 2, износи 4.0m (у свему према графичком прилогу бр. 3).

Није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката у регулационом простору улица (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др.).

У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама плана. Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити визуелно и нивелационо.

Уз регулацију Улице Нова 19, према Железовачком потоку, издвојене су две јавне зелене површине за формирање насипа ове саобраћајнице због денивелације терена. Позиција ножице насипа са стране Железовачког потока као и делови где је потребно урадити потпорне зидове одредиће се техничком документацијом.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерскогеолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу.

На парцелама инфраструктурних водова планирани су пешачки токови и сервисне саобраћајнице (поглавље Б.4.7. – Јавне површине за инфраструктуру).

Дуж северне стране Каљавог потока планирана је сервисна саобраћајница (ширине 3.5m) са везом на Плитвичку улицу и окретницом у близини Паунове улице, тј. постојеће тролејбуске окретнице на Бањици. Предвиђено је коришћење ове саобраћајнице као бициклическе стазе у зони зеленила и рекреације.

▪ **Јавни градски саобраћај**

Подручје предметног плана је опслужено са 7 линија аутобуског подсистема ЈГС-а, које саобраћају Булеваром Ослобођења, са једним стајалиштем. Постојеће стајалиште (Прва нова) обухвата, у петомунитној пешачкој доступности, око 38% површине предметног плана.

Концепт ЈГС-а заснива се на опслуживању предметног простора постојећим аутобуским линијама као и на увођењу нових аутобуских линија које ће непосредно опслуживати предметно подручје. Трасе јавног превоза водити саобраћајницама минималне ширине коловоза 6.5m и саобраћајницама без уличног паркирања.

Стајалишта аутобуса формирати у проточној саобраћајној траци уз обезбеђење одговарајуће хоризонталне сигнализације, као и стајалишног платоа на тротоарској површини минималне ширине 2.0m. На местима аутобуских стајалишта могуће је проширење тротоара на рачун планираног ивичног зеленила.

▪ **Паркирање**

Паркинг површине у оквиру регулација јавних саобраћајница (улице Нова 8, Нова 9 и Нова 10) намењене су паркирању посетилаца планираних садржаја и не улазе у прорачун потребног броја паркинг места (зона А). У оквиру регулација јавних улица остварено је укупно 118 паркинг места.

▪ **Услови кретања деце, старих и инвалидних лица**

У току разраде и спровођења плана применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" 18/97). Приликом уређења свих саобраћајних површина, пешачких стаза, приступа и прилаза објектима, применом одговарајућих техничких решења олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које не могу самостално да се крећу (деца, старе и болесне особе).

* Секретаријат за саобраћај, бр. 346.4-1/04-1 од 29.10.2004.
(бр. Урбанистичког завода 350-6171 од 03.11.2004.)

* "Београд-пут", V 67/243 од 27.10.2004.
(бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 03.11.2004.)

* ГСП "Београд", бр. 1468/1 од 16.11.2004. и бр. 1670/1 од 23.12.2005.
(бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 18.11.2004. и 350-117 од 29.12.2005.)

* Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, бр. 346.6-172.1/08 од 02.04.2008.
(бр. Урбанистичког завода 350-117/05 од 07.04.2008.)

V.4.2. Комунална хидротехничка инфраструктура

V.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају територија плана припада првој и другој висинској зони снабдевања Београда водом. Трећа висинска зона тангира територију предметног плана у зони Булеvara Ослобођења. Ободним делом обухвата плана, дуж улице Булевар Ослобођења пролази постојећи водовод треће висинске зоне Ø200mm, односно Ø150mm.

Друга висинска зона снабдева се водом из главног довода Ø800mm који повезује резервоаре "Дедиње" и "Мокролушко брдо". За потребе водоснабдевања друге висинске зоне насеља Јајинци, у оквиру Плана детаљне регулације насеља Бањица (Одлука о припремању РП Бањица, "Сл. лист града Београда", бр.22/01), планиран је водовод друге висинске зоне дуж улица Борска Ø400mm, Баштованска Ø300mm до везе са постојећим цевоводом Ø200mm на углу Баштованске и Паунове улице. Даље је истим Планом планиран цевовод Ø300mm у Пауновој улици до Улице Радомира Марковића, односно до границе предметног плана. Према решењу водовода из Плана детаљне регулације насеља Бањица, за потребе Јајинаца, планиран је водовод Ø200mm Плитвичком улицом од везе на планирани Ø300mm у Пауновој улици до Улице Нова 2.

У обухвату плана, у коначној фази изградње, потребно је урадити прстен друге висинске зоне Ø200mm улицама Нова 7, Нова 8, Нова 12 и Нова 18 са везом на планирани цевовод Ø200mm у Улици Нова 2 и уличну водоводну мрежу минималног пречника Ø150mm, свуда где је потребно како би се обезбедило снабдевање планираних потрошача.

За изведене објекте у блоку 3/1 у Улици Нова 1, до изградње планираних цевовода друге зоне од постојећег Ø800mm у Црнотравској улици до насеља Јајинци, предвиђено је прикључење на цевовод треће висинске зоне Ø200mm у Улици Радомира Марковића. Пошто су притисци у мрежи велики потребно је уградити појединачне редуцире притиска на објектима који се налазе на нижим котама. Након изградње мреже друге висинске зоне на предметном простору, потребно је извршити превезивање ових потрошача на цевовод друге висинске зоне.

Улица Нова 19 налази се на самој граници прве и друге висинске зоне. Постојећи потрошачи се снабдевају водом из постојећег цевовода Ø80mm друге висинске зоне која се налази делом у коловозу предметне улице. Реконструисати постојећи цевовод на Ø150mm и поставити у тротоару планиране улице. Успостављањем прве зоне у насељу Бањица предметни цевовод превезати на прву зону.

На новој уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Положај нове водоводне мреже је у тротоарима планираних и постојећих саобраћајница.

Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром. Такође, реконструисати дистрибутивну мрежу на свим местима где је постојећа мрежа угрожена било планираном изградњом или новим саобраћајним решењем.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну а према техничким прописима Београдског водовода.

* *Београдски водовод и канализација (Водовод), бр. 12-1-335 од 25.04.2005., (бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 25.04.2005.)*

В.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

Канализација припада централном канализационом систему и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода. Реципијенти кишних вода су Каљави поток и поток Јелезовац. Реципијент фекалних вода је фекални колектор 70/125cm у долини Каљавог потока, низводно од предметне локације, који одводи фекалне воде са предметне локације до Топчидерског фекалног колектора.

За кориснике који гравитирају Јелезовачком потоку планирана је изградња фекалног колектора Ø600mm у долини Јелезовачког потока са уливом у постојећи колектор 70/125 cm (Акт о Условима за уређење простора за изградњу фекалног колектора од насеља Јајинци до Бањичког колектора 70/125cm /бр.2042/1/90/(IX-04 бр.350.3-653/03)). Предметни акт за фекални колектор ставља се ван снаге у обухвату плана а његова траса на овој деоници утврђује се на начин како је то дато у графичким прилозима, с тим што се у најнизводнијем делу улива у планирани колектор Ø400mm дуж Каљавог потока (обухваћено ПДР насеља Бањица - II фаза, Одлука о припремању РП Бањица, "Сл. лист града Београда", бр.22/01). Пројектом канализације насеља Бањица, којим је обухваћен и канал Ø400mm дуж Каљавог потока, није урачунат доток кишних и отпадних вода из правца Јајинаца, те је пре реализације кишне и фекалне канализације у Улици Нова 19, потребно исту препројектовати до реципијента (Бањички поток, односно Бањички колектор 70/125cm), урачунавши и доток кишних и фекалних вода из правца Јајинаца.

У даљој фази пројектовања, на делу трасе који се измешта, неопходно је израдити геотехнички елаборат у складу са Законом о геолошким истраживањима ("Сл.гласник РС", бр. 44/95).

У оквиру обухвата плана потребно је изградити уличну канализациону мрежу и усмерити је ка одговарајућим реципијентима.

Минималан пречник планиране кишне канализације је Ø300mm а фекалне Ø250mm.

Положај планиране уличне канализације је у коловозу постојећих и планираних саобраћајница.

Према наведеном ПДР насеља Бањица (II фаза) (Одлука о припремању РП Бањица, "Сл. лист града Београда", бр.22/01), планирано је појачање постојећег фекалног канала Ø300mm дуж Каљавог потока са новим каналом, димензија Ø400mm.

За изведене објекте у блоку 3/1 у Улици Нова 1, до изградње саобраћајнице Нова 2 и кишне и фекалне канализације у регулацији предметне улице, изградити кишни и фекални канал у постојећем путу који пролази кроз планирани комплекс градске шуме. Након изградње саобраћајнице Нова 2 и канализације у њеној регулацији, превезати постојећу канализацију и напустити деоницу у интерном путу кроз комплекс шуме. Реципијент кишних вода са простора блока 3/1 је Каљави поток а фекалних вода постојећи фекални канал Ø300mm, односно планирани канал Ø400mm у случају да постојећи нема довољног капацитета, у долини Каљавог потока.

Изнад постојећих и планираних колектора није дозвољена изградња грађевинских објеката.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима Београдске канализације.

Главне пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласности.

ДУП-ом насеља Јајинци, ван обухвата предметног плана, предвиђена је брана-ретензија на потоку Железовац са циљем да ублажи поплавни талас на низводној територији и сливу Каљавог потока и Топчидерске реке.

* *Београдски водовод и канализација (Канализација), без броја, од 07.12.2004., (бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 23.12.2004.)*

В.4.2.3. Водопривредни услови

Предметно подручје припада сливу Каљавог потока, који је десна притока Топчидерске реке.

Железовачки поток целим својим током представља бујични водоток, док Каљави поток, низводно од ушћа Железовачког потока има одлике равничарског потока.

Деоница Каљавог потока између ушћа Железовачког и Бањичког потока није регулисана.

Бањички поток од пропуста на Авалском путу до на око 100m узводно од ушћа у Каљави поток, захваћен је у колектор 160/180cm, без адекватне изливне грађевине и димензионисан је да прихвати стогодишње велике воде са слива Бањичког потока.

За обезбеђење одговарајућег водног режима по квантитету и квалитету као и заштита подручја од ерозије великих вода дуж разматраног планског подручја потребно је на сливу Каљавог потока са притокама – Железовачки и Бањички поток реализовати следеће:

- Извести регулацију неуређене деонице Каљавог потока између ушћа Бањичког и Железовачког потока према верификованој техничкој документацији, којом ће се остварити континуитет регулације на подручју плана и заштита подручја од велике воде повратног периода $T = 50$ год.
- Извршити хидротехничке радове на изградњи преграде-ретензије и регулацији Железовачког потока а у складу са Актом о Условима за уређење простора за регулацију Железовачког потока са испуштањем кишне воде из насеља Јајинци (бр. 1896/1/90).
- Укинути испусте отпадних вода од нелегално изграђених објеката у водотоке.
- Атмосферске воде богате мастима и уљима, пре упуштања у канализацију ослободити истих путем одговарајућих сепаратора масти.
- Испусте атмосферске канализације планирати у водотоке и ускладити са регулисаним профилем водотока (ситуационо и висински) а место улива обезбедити од ерозије.
- Нивелета планираних мостова и прелаза преко водотокова мора бити тако одређена да доња ивица конструкције објекта – ДИК буде изнад линије уреза меродавне рачунске воде увећану за заштитну висину – зазор.
- У случају да се планира изградња уљне трафостанице иста мора имати водонепропусни базен за прихват уља.

Решење комуналне и хидротехничке инфраструктуре приказано је на графичком прилогу бр.5 – План хидротехничке мреже и објеката и бр.10 – Синхрон план.

* *Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе”, бр. 560 од 20.02.2003. и 993/2 од 04.07.2005., (бр. Урбанистичког завода 350-1301 од 05.03.2003. и 350-117 од 06.07.2005.)*

В.4.3. **Електроенергетска мрежа**

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1 kV и 10 kV. Постојећи водови изведени су подземно и у једном делу надземно. Постојеће саобраћајнице су опремљене инсталацијама јавне расвете.

У оквиру предметног комплекса изграђена је једна ТС 10/0,4 kV као слободностојећи објекат (блок 9, грађевинска парцела И6).

За одређивање потребног једновременог оптерећења коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б за стамбене објекте као и подаци о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| • објекти угоститељства | 100-150 W/m ² површине |
| • објекти пословања | 80-120 W/m ² површине |
| • школе и дечје установе | 60-80 W/m ² површине |
| • остале намене | 30-120 W/m ² површине |

На основу урбанистичких показатеља (број станова - 3261, једновремена снага локала - 5.33MW, грејање - природни гас), за потребе планираних потрошача изградити 27 ТС 10/0,4 kV. Планиране ТС 10/0,4 kV су распоређене по блоковима на следећи начин:

- 4 ТС 10/0,4 kV у блоковима 1/1а, 1/1б, 1/2, 1/3, 1/4а, 1/4б, 2/а, 2/б, 16/4, 16/5а и 16/5б.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 3/1.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 3/2.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 4 и 5.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 6.
- 2 ТС 10/0,4 kV у блоку 7.
- 2 ТС 10/0,4 kV у блоку 8.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоковима 9 и 10.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоковима 11 и 12.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоковима 13 и 14.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 15/1.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 16/1.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 16/2.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоковима 16/3 и 18/3.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 16/6.
- 2 ТС 10/0,4 kV у блоковима 15/2 и 17/1.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоковима 17/2, 18/1 и 18/2.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 18/4.
- 2 ТС 10/0,4 kV у блоку 18/5.
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 18/6.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката или као слободностојеће објекте, капацитета 1000 kVA или 2x1000 kVA. Укупан број нових ТС 10/0,4 kV који се кроз Одобрење за изградњу може дати не сме бити већи од планом предвиђеног броја.

У зони вишепородичног становања А планиране су ТС 10/0,4 kV у склопу објеката. У зонама индивидуалног становања (Б и В) планиране су ТС 10/0,4 kV као слободностојећи објекти и за њих су издвојене јавне парцеле И7 – И18 (према графичком прилогу бр.4 – План парцелације јавних површина са смерницама за

спровођење). У зони Б (блок 18/3, Улица Нова 4) планирана је једна трафо-станица у склопу пословног објекта.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката под следећим условима :

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме,
- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става,
- трансформаторска станица капацитета 1000 kVA мора имати два а трансформаторска станица капацитета 2x1000 kVA мора имати три одвојена одељења и то: једно или два одељења за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља.
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде, између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација),
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије,
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојеће објекте под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме,
- трансформаторска станица капацитета 1000 kVA мора имати два, а трансформаторска станица капацитета 2x1000 kVA мора имати три одвојена одељења и то: једно или два одељења за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља.

Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00m до најближе саобраћајнице.

Планирати четири подземна вода 10 kV које треба положити у облику две петље од планиране ТС 110/10 kV "Јајинци".

ТС 110/10 kV "Јајинци" је планирана према ДУП-у насеља Јајинци ("Сл. лист града Београда", бр. 21/88).

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити на планиране водове 10 kV на принципу улаз-излаз. Планиране водове 10 kV извести дуж Булевара Ослобођења, планираних саобраћајница, подземно, у рову потребних димензија. Трасе планираних водова 10 kV биће предмет посебног планског документа.

Постојеће електричне водове који су у колизији са планираним садржајем изместити на нову локацију, надземне водове каблirati. Планиране водове 1 kV извести подземно, испод планираних саобраћајница и пешачких стаза, у рову потребних димензија.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла и тамо где може доћи до оштећења подземних водова 1 kV и 10 kV, исте поставити у кабловску канализацију или кроз заштитне цеви.

Све планиране саобраћајнице, пешачке стазе и бицикличичку стазу опремити инсталацијама јавног осветљења. Осветљењем планираних саобраћајница и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око $0,8 \text{ cd/m}^2$. Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx . Водове јавног осветљења поставити подземно, у рову потребних димензија.

* *Електропривреда Србије, бр.5.1.3.0.,СА, 9276-1/04 од 02.04.2008., (бр. Урбанистичког завода 350-117/05 од 11.04.2008.)*

В.4.4. Телекомуникациона мрежа

Подручје плана припада кабловском подручју АТЦ Јајинци. За потребе садашњих корисника изграђена је одговарајућа тк мрежа потребног капацитета. Постојећа тк мрежа је изведена испод саобраћајних и слободних површина, подземно, у рову потребних димензија.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- сваки стан 1,5 телефонски прикључак,
- за пословање и делатности на сваких $30\text{-}50\text{m}^2$ корисне површине по један телефонски прикључак.

Укупан број телефонских прикључака за планиране објекте је око 9000.

За потребе планираних корисника потребно је формирати нова кабловска подручја која ће припадати истуреном степену "I МЗ". За потребе истуреног степена обезбедити око 50m^2 у оквиру стамбено-пословног објекта, у зони А . Везу истуреног степена са АТЦ Јајинци остварити преко планиране тк канализације.

За планиране кориснике је потребно да се изгради нова тк канализација са одговарајућим тк водовима. Планиране тк водове изградити дуж саобраћајних површина, подземно, у рову потребних димензија. У планираним објектима треба изградити унутрашње кућне изводе потребног капацитета.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла и на свим оним местима где се ТК каблови уводе у објекте, каблове поставити у заштитне цеви. ТК инсталације које су угрожене планираном изградњом изместити на безбедно место.

* *Телеком Србија, бр. 02/015-35697/3 од 09.11.2004., (бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 11.11.2004.)*

Електроенергетска и ТК мрежа приказане су на графичком прилогу бр.6 - План електроенергетске и ТК мреже и бр.10 - Синхрон план.

В.4.5. КДС мрежа

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео надзор, говорне сервисе итд.

Према ГП Београда 2021 предвиђена је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора итд.

B.4.6. Гасоводна мрежа и објекти

Коришћење природног гаса за грејање, припрему топле воде и мање технолошке потребе, представља са техно-економског аспекта, аспекта заштите животне средине и термоенергетских карактеристика постојећих и планираних потрошача најрационалније решење и због тога се планира гасификација предметног простора.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине по предметним подзонама. Добијени подаци презентирани су следећим табеларним приказом:

Подзона	Потрошња природног гаса Бх(м ³ /h)
A1	1470
A2	460
A3	920
B1	580
B2	850
V1	730
V2	590
V3	320
Σ	5920

Потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу притиска $p=1\div 4$ бар-а и пречника од $\varnothing 40$ до $\varnothing 225$ mm од планиране дистрибутивне гасне мреже која припада гасном подручју МРС "Бањица" до гасоводних прикључака крајњих корисника.

Планирана МРС "Бањица" је лоцирана северно од предметног подручја и она је као и њена гасна мрежа на коју се прикључује предметна дистрибутивна мрежа дефинисана "Планом детаљне регулације насеља Бањица" (Одлука о припремању РП Бањица, "Сл. лист града Београда", бр.22/01).

Нископритисну дистрибутивну гасну мрежу водити у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишенаменске телекомуникационе каблове за даљинско читавање електронских мерача и др. информативних система.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи за дистрибутивни гасовод притиска $p=1/4$ бар-а по 1m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње гасоводне мреже и постројења придржавати се у свему одредби из "Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бар-а" ("Службени гласник РС" бр.22/92).

Гасоводна мрежа приказана је на графичком прилогу бр.7 - План гасоводне мреже и објеката и бр.10 - Синхрон план.

* НИС Енергогас, бр. 382-2003 од 14.04.2003 и 356-2004 од 08.11.2004.,
(бр. Урбанистичког завода 350-4249/2002 и 350-2646 од 11.11.2004.)

B.4.7. Јавне површине за инфраструктуру

Поред парцела издвојених за постојећу и планиране трафо-станице И6 – И18 (поглавље Б.4.3. Електроенергетска мрежа), издвојене су и површине за заштиту планираних инфраструктурних водова:

- парцеле за инфраструктурне водове који повезују улице Нова 4 и Нова 5 са Улицом Нова 19 и Железовачким потоком - грађевинске парцеле И1а, И16, И2а, И26 и И3.
- парцела за фекални колектор - грађевинска парцела И4 у југозападном делу обухвата плана у непосредној близини акумулације Железовачког потока.
- грађевинска парцела И5а за заштиту инфраструктурних водова који повезују улице Колонија 2 и Нова 2,
- грађевинска парцела И5б за заштиту инфраструктурних водова у комплексу градске шуме.

На парцелама И1а, И16, И2а, И26 и И3 планиране су пешачке стазе (ширине 3.0m са степеништима због велике денивелације терена и обострано зеленило ширине по 2.0m), којима се повезују планирани садржаји са Улицом Нова 19 и долином Железовачког потока. Такође, на парцелама И5а и И5б планиране су пешачке стазе ширине 3.0m са степеништима и обострано ниско зеленило ширине по 1.5m. Делови пешачких стаза могу се користити као сервисне саобраћајнице само за интервентна возила (обавезно постављање стубића на обарање на крајевима). Постављањем степеништа у средишњим деловима ових парцела омогућава се да интервентна возила могу приступити инфраструктурним водовима са крајева пешачке стазе где то дозвољава нагиб терена.

На парцели И4 планирана је колско-пешачка сервисна саобраћајница у осовини фекалног колектора ширине 4.0m са обостраним зеленилом 2.0 – 8.0m за потребе заштите колектора и формирања насипа због денивелације терена.

Није дозвољена изградња објеката на парцелама за заштиту инфраструктурних водова.

Није дозвољен колски приступ грађевинским парцелама са пешачко-комуналних стаза. Изузетак од овог правила је грађевинска парцела за трафо-станицу И15 којој је обезбеђен приступ са пешачко-комуналне стазе у продужетку Улице Колонија 2.

Непосредно изнад траса планираних водова дозвољена је само садња траве док је садња дрвећа и шибља дозвољена на минимум 3.0m од крајње ивице континуалне трасе водова.

В.4.8. Јавне зелене површине

Јавним зеленим површинама припадају:

- заштитни зелени појас Каљавог потока (грађевинске парцеле ЗЕ1 и ЗЕ2),
- зелене површине уз саобраћајницу Нова 19 (грађевинске парцеле ЗЕ3 и ЗЕ4),
- зеленило у регулацији јавних саобраћајница.

Све јавне зелене површине аналитички су дефинисане и приказане на графичким прилозима бр.4 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење и бр.9 – План зелених површина.

- *Заштитни зелени појас Каљавог потока*

Заштитни појас регулисаног корита Каљавог потока ширине 20.0m планиран је у циљу унапређења и заштите овог водотока, као зона зеленила и рекреације.

Неопходно је обезбеђивање мера заштите како самог водотока тако и његове непосредне околине.

Дуж северне стране потока планирана је сервисна саобраћајница за његово опслуживање која је уједно и бицикличка стаза.

Површине уз поток решити као просторно и обликовно повезане зелене површине са шетним стазама уз примену истих принципа обликовања зеленила и урбаног мобилијара.

Приликом нове садње применити листопадне и четинарске врсте које представљају природну вегетацију овог подручја.

У овом појасу није дозвољена изградња објеката.

- *Зелене површине уз саобраћајницу Нова 19*

Јавне зелене површине уз регулацију Улице Нова 19, према Јелезовачком потоку, (грађевинске парцеле ЗЕЗ и ЗЕ4), издвојене су за формирање насипа за ову саобраћајницу због денивелације терена.

- *Зеленило у регулацији улица*

Зеленило у регулацији јавних саобраћајних површина решавати у складу са прописима о саобраћају.

За озелењавање дуж саобраћајница користити ниже лишћарско дрвеће и шибље а за покривање тла, травни застор. Понегде, на крајевима зелених трака-површина, употребити полегле перене и ниско сезонско цвеће.

Правила озелењавања у регулацији улица дата су у складу са профилима саобраћајница дефинисаним на графичком прилогу бр.3 – Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина:

- Профил (2-2) ширине 15.0m, садржи обострано озелењен простор, између коловоза и тротоара ширине 2.0m. Целом дужином формирати травњак и дрвореде, а могуће је на крајевима улица према раскрсницама формирати аранжмане од ниског шибља, полеглих перена и сезонског цвећа. Крошње дрвореда могу бити до 7.0m ширине. Врсте дрвећа за дрвореде су: *Acer Campestre*, *Crataegus monogyna*, *Ulmus pumila*, *Prunus sp.*, *Betula sp.* и сл.
- Профил (4-4) ширине 12.0m, садржи обострано озелењен простор, између коловоза и тротоара ширине 1.5m. Целом дужином формирати травњак и дрвореде, а могуће је на крајевима улица према раскрсницама формирати аранжмане од ниског шибља, полеглих перена и сезонског цвећа. Крошње дрвореда су до 5m ширине. Врсте дрвећа за дрвореде су: *Acer Campestre*, *Crataegus monogyna*, *Ulmus pumila*, *Prunus sp.*, *Betula sp.* и сл.
- Профил (6-6) ширине 15.5m садржи једнострано озелењен простор, између коловоза и тротоара ширине 1.5m. Целом дужином формирати травњак и дрвореде, а могуће је на крајевима улица према раскрсницама формирати аранжмане од ниског шибља, полеглих перена и сезонског цвећа. Крошње дрвореда су до 5.0m ширине. Врсте дрвећа за дрвореде су: *Acer Campestre*, *Crataegus monogyna*, *Ulmus pumila*, *Prunus sp.*, *Betula sp.* и сл. Паркинг простор ширине 5.0m са друге стране профила, покрити зазором од растер елемената и траве.

На свим паркинг површинама у регулацији улица предвидети ниже дрворедне саднице – *Acer campestre*, *Crataegus sp.* - са отворима (минимум 0.75m) који би требало да су у

истој равни са котом подлоге паркинга. Отвори за саднице уоквирени су одговарајућим ивичњацама, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа, или што је амбијентално и еколошки прихватљивије, застором од крупније ризле.

Све зелене површине приказане су на графичком прилогу бр.9 – План зелених површина.

- * ЈКП „Зеленило-Београд“, бр. 11703/1 од 28.12.2004., бр. 1750/767, од 26.12.2005. и бр. 51/967 од 19.11.2007.
(бр. Урбанистичког завода 350-4073 од 05.01.2005., 350-117/05 од 04.01.2006. и 350-2646/04 од 23.11.2007.)
- * Завод за заштиту природе Србије бр.03-1864/2 од 29.12.2004.
(бр. Урбанистичког завода 350-285/06 од 31.07.2006.)

В.4.9. **Услови за изградњу објекта јавне намене - основна школа**

Учешће деце школског узраста у укупном броју становника је око 10%. За планирани број становника од 9458 за подручје плана, број ученика је 945.

За димензионисање парцеле и објекта основне школе примењени су максимални нормативи (према ГП Београда 2021):

- 25m² парцеле по кориснику у смени - за рад школе у 1.0 смени,
- 7.5m² објекта по кориснику.

Планом је предвиђена основна школа као објекат јавне намене у јужном делу обухвата плана у Улици Нова 17 (блок 13). Формирана је грађевинска парцела школе - J1 (површине 1.47ha) која припада јавном грађевинском земљишту и аналитички је дефинисана у графичком прилогу бр.4 - План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење. На овој парцели планирана је изградња школе капацитета 20 одељења по 30 ученика за рад у једној смени, укупно 600 ученика, што представља 63% укупног максимално процењеног броја ученика. Преосталих 345 ученика може користити капацитете планиране основне школе у Јајинцима у Улици Стојана Љубића (површина комплекса 2ha, БРГП 7700m², број ученика 960).

Планом је дефинисан максимални индекс изграђености $I=0.4$, према коме је на парцели могуће реализовати објекат основне школе од 5880m² БРГП, што обезбеђује површину од 9.3m² објекта по ученику (више од максималног норматива по ГП Београда 2021).

Објекат школе позиционирати унутар задатих грађевинских линија (графички прилог бр.3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина). Грађевинске линије представљају линије до којих је дозвољено грађење.

Приликом изградње објекта основне школе користити следеће нормативе (у складу са ГП Београда 2021), услове и правила грађења:

Величина парцеле	14700m ²
Парцела m ² / кориснику	мин 25m ² / ученику у смени
Објекат m ² / кориснику	мин 7.5m ²
Капацитет	20 одељења
Типологија изградње	слободностојећи објекат
Максимални индекс изграђености	0.4
Максимални степен заузетости парцеле	30%
Максимална спратност	П+3
Паркирање	на парцели за 10% запослених

Пројектовање и организацију објекта основне школе ускладити са Правилником о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу ("Сл. гласник СР Србије" - Просветни гласник бр. 4/90).

Главне пешачке и колске приступе школском комплексу обезбедити из Улице Нова 17.

Могуће је коришћење сутерена и подрума за помоћне и техничке просторије објекта.

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели осим отворених спортских терена, урбаног мобилијара за игру деце и сл.

У оквиру парцеле предвидети просторе за игру и боравак деце на отвореном. Слободне површине школског комплекса и терени треба да буду на располагању и становницима ширег окружења.

Дозвољено је ограђивање школског комплекса с тим да ограда према Улици Нова 17 треба да буде транспарентна, максималне висине 1.4m (зидани део максималне висине 0.9m).

У оквиру објекта школе предвидети покривене и отворене површине за спорт и редовно одвијање наставе физичког васпитања. Према ГП Београда, минимална покривена површина за физичку културу мора да се састоји из простора за вежбање минимум 32 x 18 x 7m висине и пратећих помоћних просторија.

Објекат школе прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр.10 – Синхрон план.

** Секретаријат за образовање, бр. 61-569/04. од 15.10.2004.,
(бр. Урбанистичког завода 350-4073 од 21.10.2004.)*

** Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1262/2006 од 14.05.2006.
и бр. 1318/2007 од 15.11.2007.)
(бр. Урбанистичког завода 350-117 од 18.09.2006. и 350-1055/07 од 19.11.2007.)*

В.4.10. Услови за изградњу објекта јевне намене – предшколска установа

Учешће деце предшколског узраста у укупном броју становника је око 4%. За планирани број становника од око 9458 за подручје плана, број предшколске деце је 378.

У обухвату плана предвиђена је једна парцела за социјалну заштиту деце предшколског узраста (за 270 деце што је максималан капацитет према ГП Београда 2021, а што представља 71% планираног броја деце овог узраста). Смештај за преостали број деце (108 деце) од процењеног максималног броја могуће је решити у депадансима у зони А (вишепородично становање са делатностима) или у приватном сектору.

За димензионисање парцеле предшколске установе примењени су максимални нормативи (према ГП Београда 2021):

- 18m² парцеле по кориснику,
- 7.5m² објекта по кориснику.

Планом је предвиђен објекат предшколске установе као објекат јавне намене у јужном делу обухвата плана у Улици Нова 17 (блок 14). Формирана је грађевинска парцела – J2 (површине 0.54ha) која припада јавном грађевинском земљишту и аналитички је дефинисана у графичком прилогу бр.4 - План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење.

Планом је дефинисан индекс изграђености $I=0.5$, према коме је на парцели могуће реализовати објекат предшколске установе од $2700m^2$ БРГП, што обезбеђује површину од $10m^2$ објекта по кориснику (више од максималног норматива по ГП Београда 2021).

Приликом изградње објекта предшколске установе користити следеће нормативе (у складу са ГП Београда 2021), услове и правила грађења:

Величина парцеле	5400m ²
Објекат m ² /кориснику	мин 7.5m ²
Капацитет	мах. 270 деце
Парцела m ² /кориснику	18
Спратност	П+1
Типологија изградње	слободностојећи објекат
Максимални индекс изграђености	0.5
Максимални степен заузетости парцеле	50%
Максимална спратност	П+1
Паркирање	на 100m ² објекта / 1 пм

Главне пешачке и колске приступе објекту обезбедити из Улице Нова 17.

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели осим терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.

Дозвољено је ограда комплекса предшколске установе с тим да ограда према Улици Нова 17 треба да буде транспарентна, максималне висине 1.4m (зидани део максималне висине 0.9m).

Објекат предшколске установе прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр.10 – Синхрон план.

* Секретаријат за социјалну и дечју заштиту, бр. 350-37/05 од 29.11.2005. и 350-35/7 од 12.11.2007.)
(бр. Урбанистичког завода 350-117 од 02.12.2005. и 350-1055/07 од 20.11.2007.)

* Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1262/2006 од 14.05.2006.,
(бр. Урбанистичког завода 350-117 од 18.09.2006.)

В.4.11. **Услови за примарну медицинску заштиту**

Према условима Секретаријата за здравство, тј. Градског завода за заштиту здравља, у обухвату плана нема потребе за локацијом и изградњом објекта здравствене заштите с обзиром да постојећи објекат основне здравствене заштите у насељу "Јајинци", кадровима, величином и опремом може у потпуности задовољити потребе предвиђеног броја становника.

* Секретаријат за здравство, бр. 50-696/05 од 03.02.2006.
(Градски завод за заштиту здравља, бр. 91/2 од 12.01.2005.)
(бр. Урбанистичког завода 350-285 од 07.02.2006.)

В.5. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Табела 3 – Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта		Мере	Јед. мере	Количина (ново)	Укупна количина	дин. 09.04.2008.																																																																										
изузим. земљ.	укупно	површине	ha	6,5	6,5	149.919.000																																																																										
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="13">Регулација улица</td> <td>уклањања објеката</td> <td>m</td> <td>m²</td> <td>300</td> <td>300</td> <td>1.237.500</td> </tr> <tr> <td>коловози, тротоари, паркинзи</td> <td>површине</td> <td>ha</td> <td>4,2</td> <td>4,2</td> <td>367.290.000</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">водоводна мрежа</td> <td>Ø150</td> <td>m</td> <td>7.110</td> <td>7.110</td> <td>82.120.500</td> </tr> <tr> <td>Ø200</td> <td>m</td> <td>405</td> <td>405</td> <td>5.513.063</td> </tr> <tr> <td>Ø300</td> <td></td> <td>180</td> <td>180</td> <td>3.415.500</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">фекална канализација</td> <td>Ø250</td> <td>m</td> <td>5.755</td> <td>5.755</td> <td>78.339.938</td> </tr> <tr> <td>Ø400</td> <td>m</td> <td>935</td> <td>935</td> <td>17.741.625</td> </tr> <tr> <td>Ø600</td> <td>m</td> <td>1.156</td> <td>1.156</td> <td>29.564.700</td> </tr> <tr> <td>кишна канализација</td> <td>Ø300</td> <td>m</td> <td>7.105</td> <td>7.105</td> <td>102.578.438</td> </tr> <tr> <td>електроенергетски објекти</td> <td>TS 10/0,4kV</td> <td>ком</td> <td>27</td> <td>27</td> <td>60.971.724</td> </tr> <tr> <td>електро водови 1 kv и 10 kv</td> <td>m</td> <td>m</td> <td>9.100</td> <td>9.100</td> <td>56.306.250</td> </tr> <tr> <td>телекомуник. мрежа и објекти</td> <td>IS</td> <td>ком</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>27.558.895</td> </tr> <tr> <td>дистриб. гас p=1/4 бар-а Ø40-225mm</td> <td>Ø</td> <td>m</td> <td>7.240</td> <td>7.240</td> <td>11.946.000</td> </tr> </table>						Регулација улица	уклањања објеката	m	m ²	300	300	1.237.500	коловози, тротоари, паркинзи	површине	ha	4,2	4,2	367.290.000	водоводна мрежа	Ø150	m	7.110	7.110	82.120.500	Ø200	m	405	405	5.513.063	Ø300		180	180	3.415.500	фекална канализација	Ø250	m	5.755	5.755	78.339.938	Ø400	m	935	935	17.741.625	Ø600	m	1.156	1.156	29.564.700	кишна канализација	Ø300	m	7.105	7.105	102.578.438	електроенергетски објекти	TS 10/0,4kV	ком	27	27	60.971.724	електро водови 1 kv и 10 kv	m	m	9.100	9.100	56.306.250	телекомуник. мрежа и објекти	IS	ком	1	1	27.558.895	дистриб. гас p=1/4 бар-а Ø40-225mm	Ø	m	7.240	7.240
Регулација улица	уклањања објеката	m	m ²	300	300	1.237.500																																																																										
	коловози, тротоари, паркинзи	површине	ha	4,2	4,2	367.290.000																																																																										
	водоводна мрежа	Ø150	m	7.110	7.110	82.120.500																																																																										
		Ø200	m	405	405	5.513.063																																																																										
		Ø300		180	180	3.415.500																																																																										
	фекална канализација	Ø250	m	5.755	5.755	78.339.938																																																																										
		Ø400	m	935	935	17.741.625																																																																										
		Ø600	m	1.156	1.156	29.564.700																																																																										
	кишна канализација	Ø300	m	7.105	7.105	102.578.438																																																																										
	електроенергетски објекти	TS 10/0,4kV	ком	27	27	60.971.724																																																																										
	електро водови 1 kv и 10 kv	m	m	9.100	9.100	56.306.250																																																																										
	телекомуник. мрежа и објекти	IS	ком	1	1	27.558.895																																																																										
	дистриб. гас p=1/4 бар-а Ø40-225mm	Ø	m	7.240	7.240	11.946.000																																																																										
зел. површ.	уређење јавних зелених површина	површине	ha	1,8	1,8	15.097.500																																																																										
јавни објекти	основна школа - припрема локације (површина комплекса 1.47ha)	површине	ha	1,47	1,47	11.036.025																																																																										
	изградња школе	БРГП	m ²	5.880	5.880	315.315.000																																																																										
	предшкол. установа – припр. Локације (површина комплекса 0.54ha)	површине	ha	0,54	0,54	2.461.388																																																																										
	изградња предшколске установе	БРГП	m ²	2.700	2.700	116.850.493																																																																										

радови на уређењу јавног грађевинског земљишта у границама плана - збирно	укупно динара (09.04.08)	%
укупно изузимање земљишта	149.919.000	10,3
Регулација улица	844.584.131	58,0
Јавне зелене површине	15.097.500	1,0
Комплекси јавних објеката	445.662.905	30,6
УКУПНО	1.455.263.536	100

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта вршиће се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

▪ *Радови на уређивању грађевинског земљишта у границама плана*

- Изузимања земљишта односи се на пренамену осталог у јавно грађевинско земљиште, пре свега за потребе изградње, проширења и реконструкције улица и комплекса јавних објеката.
- При одређивању цена изузимања земљишта пошло се од тржишно формираних цена на овој локацији. Претпостављен је процес усаглашавања јавног и приватног интереса око цена пренамене осталог у јавно грађевинско земљиште.
- Вредност радова на изградњи нових, реконструкцији и проширењу постојећих улица процењена је оријентационо, полазећи од укупног билансом одређеног повећања површина јавног земљишта за ове намене, карактеристика терена и планираног обима интервенција. Реконструкција и проширење постојећих улица рачуната је као нова изградња.
- Уклањања објеката односе се на оне који се налазе у регулацији саобраћајница или комуналне инфраструктуре.
- Реконструкција постојећег цевовода (са Ø80mm на Ø150mm) за изведене објекте, рачуната је као нова изградња. Такође, за изведене објекте у блоку 3/1, у Улици

- Нова 1, предрачуном су обухваћени трошкови привременог прикључење на цевовод треће висинске зоне $\varnothing 200\text{mm}$, до изградње мреже друге висинске зоне.
- За изведене објекте у блоку 3/1, у Улици Нова 1, предрачуном су обухваћени трошкови привремене изградње кишног и фекалног канала, у постојећем путу, планираном за зелене површине, до изградње саобраћајнице Нова 2, као и трошкови превезивања изграђене канализације на канализацију у Улици Нова 2.
- Улагања у уређење јавних зелених површина процењена су оријентационо, полазећи од отворене могућности премештања постојећег квалитетног фонда дрвећа и шибља са локације постојећег расадника, као и планираног обима интервенција за ове намене.
- Планирана је изградња основне школе за 600 од процењених око 945 ученика. Осталих 345 ученика од укупно процењеног броја, предвиђено је да користе капацитете друге школе изван граница плана.

▪ *Радови на уређивању грађевинског земљишта ван граница плана*

- Остварити саобраћајну везу са јужним делом насеља Бањица: преко Каљавог потока на Плитвичку улицу и код постојеће тролебуске окретнице на Паунову улицу.
- Остварити планирану везу $\varnothing 200\text{mm}$ Плитвичком улицом за потребе Јајинаца од везе на планирани водовод $\varnothing 300\text{mm}$ у Пауновој улици, до Улице Нова 2.
- Препројектовати Пројекат кишне и фекалне канализације насеља Бањица (канал $\varnothing 400\text{mm}$) како би се уључио доток вода из правца Јајинаца.
- Реализовати планиране радове на сливу Каљавог потока у целини, укључујући хидротехничке радове на изградњи преграде-ретензије и регулацији Железовачког потока.
- Изградити ТС 110/10kV "Јајинци" и положити подземне водове 10kV до границе плана.
- Изградити планирану МРС "Бањица" и прикључити дистрибутивну мрежу предвиђену у границама овог плана.
- Изградити основну школу у Јајинцима чије капацитете ће делимично користити и ученици са простора овог плана.

▪ *Етапе реализације уређивања јавног грађевинског земљишта*

Програм приоритета финансирања:

1. етапа - Реализација примарне мреже нових јавних саобраћајница и изградња планом предвиђених примарних инфраструктурних водова како би се покренуо већи обим стамбене изградње на неуређеном земљишту.

2. етапа - Уређење локација за планирану основну школу и предшколску установу.

3. етапа – Уређење јавних зелених површина.

Планирана изградња у обухваћеном подручју могућа је након реализације примарне саобраћајне и инфраструктурне мреже и објеката, осим за блок 3/1, за који је омогућено снабдевање потрошача у свему према важећој планској документацији (Одобрење за изградњу стамбених објеката у низу типа "А" и "Б", интерне саобраћајнице са пратећом инфраструктуром и уређење терена на грађевинској парцели "А" у насељу Јајинци, Београд, бр. 350.4 – 345/2003 од 08.10.2003.године).

В.6. Урбанистичке мере заштите

В.6.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину овог плана, бр. IX-01 број 350.5-425/05 од 31.05.2006. године.

У обухвату плана не постоје и нису планирани објекти чији рад може значајно угрозити животну средину.

Према условима Секретаријата за заштиту животне средине на територији плана неопходно је предузети следеће мере:

- капацитет нове изградње, односно доградње постојећих објеката утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање,
- планирати централизован начин загревања свих постојећих и планираних објеката, предност дати гасификацији насеља,
- канализациону инфраструктуру планирати са сепарационим системом одвођења кишних и отпадних вода,
- реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката ускладити са претходним комуналним опремањем подручја плана,
- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на површинске и подземне воде планирати:
 - o изградњу независних система за третман – пречишћавање отпадних вода за одговарајући број еквивалент становника, чији је крајњи циљ обезбеђење дозвољене категорије вода за испуштање у постојеће/планиране реципијенте,
 - o евидентирање свих домаћинстава која поседују септичке јаме, а које нису непропусне и условити изградњу непрописних; предвидети санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода,
 - o потпуни контролисани прихват зауљене атмосферске воде са површина паркинга и саобраћајница, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент, утврдити обавезу пражњења и одржавања сепаратора,
 - o упуштање отпадних вода из постојећих и планираних објеката у Железовачки и Каљави поток условити њиховим претходним пречишћавањем, тако да квалитет истих задовољава критеријуме прописане за упуштање у водоток класе II,
- на територији плана није дозвољена:
 - o изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште),
 - o изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда,
 - o изградња отворених складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила исл., као и складиштење отровних и запаљивих материјала,
 - o делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе,
 - o изградња објеката на јавним зеленим површинама,
- уколико се планира изградња подземних гаража, поменуто објекте пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; број етажа у планираним подземним гаражама дефинисати након извршених геотехничких истраживања,
- у гаражама, планираним у подземним етажама објеката, обезбедити:
 - o систем принудне вентилације,

- систем за праћење концентрације угљенмооксида,
- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
- одржавање и пражњење сепаратора,
- аутоматски стабилни систем за гашење пожара и стабилну инсталацију за дојаву пожара и посебан улаз за ватрогасну интервенцију, уколико се планира гаражирање на више од два нивоа,
- извршити валоризацију постојеће вегетације, задржати и сачувати сва вредна стабла у границама плана,
- положај нових објеката одредити након извршене валоризације и геодетског снимања постојеће вегетације;
- планирати формирање дрвореда дуж саобраћајница у стамбеној зони,
- засену постојећих и планираних паркинг места обезбедити садњом дрворедних садница високих лишћара,
- планирати одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама (комунални отпад, биоразградиви отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВХ боце и сл); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада,
- омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама, прилазима и пролазима,
- инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање Одобрења за изградњу објеката са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС, број 84/05"), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04); Студија о процени утицаја израђује се на нивоу идејног пројекта и саставни је део наведеног захтева.

* Градски завод за заштиту здравља, бр. 4011/2 од 02.11.2004.,
(бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 04.11.2004.)

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501-12/06-V-03 од 31.01.2006.,
(бр. Урбанистичког завода 350-117 од 07.08.2006.)

V.6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС" бр. 37/ 88 и 48/94) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС" бр. 44/77, 45/84 и 18/89).
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.30/91).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95).
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. лист града Београда", бр.32/4/83), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр. 7/84), Правилником о техничким нормативима за

електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр.53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр.45/85), Правилником о техничким нормативима за лифтове не електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр.16/86 и 28/89).

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр.13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр.37/95), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кV до 400кV ("Службени лист СФРЈ", бр.65/88 и "Службени лист СРЈ", бр.18/92), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл.лист СРЈ" бр.41/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ", бр.4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ", бр.6/95).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Сл. лист града Београда", бр. 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр.10/90), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", бр.20/92), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно-регулационе станице од стране Управе за заштиту од пожара и спасавање, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. Гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89).
- Планиране гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/05).

* *Обавештење МУП-а-СУП-а - Управе противпожарне полиције у Београду.*

бр.217-399/2004-06 од 08.11.2004.године (бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 26.11.2004.)

* *МУП – Сектор за заштиту и спасавање – Управа за заштиту и спасавање у Београду*

бр.217-27/2008-06/4 од 19.02..2008.године

(бр. Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове 350.1-7/06 од 17.04.2008.)

В.6.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

В.6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

- Планирани објекти вишепородичног становања са делатностима (зона А) имају обавезу изградње склоништа уколико БРГП корисног простора прелази 3000m². У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.
- Планирани објекти индивидуалног становања (зона Б и В) имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.
- Планирани објекти основне школе, предшколске установе као и објекти спорта и рекреације у комплексу градске шуме имају обавезу изградње склоништа уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном постоји обавеза уплате доприноса за изградњу склоништа.

Сви постојећи објекти, који се у складу са планом реконструишу, надграђују и дозиђују, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за објекте биће утврђена кроз спровођење плана.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа. Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и др. својства планираних склоништа биће дефинисани Ближим условима за склоништа које на захтев инвеститора издаје Урбанистички завод Београда.

В.7. Инжењерскогеолошки услови

На основу изведених истраживања током урбанистичке разраде плана, са геолошко — геотехничког аспекта значајно је следеће:

Простор обухвата плана представља заравњен вршни гребен на долињским странама Железовачког и Каљавог потока.

До дубина 4-7m заравњен гребен изграђују лесне наслаге. У подлози су глине и песковите глине дебљине 2-4m. У подлози терена, од дубина 12-20m су преконсолидовани глиновито лапоровити седименти. У подлози су песковито-пешчарско-лапоровити седименти. По падинама су делувилалне глине у чијој подлози су чврсти флишни седименти и песковити кречњаци.

Подземна вода у терену је на дубинама 5 -15m.

Највећи део терена је у природним условима стабилан. Само у узаној зони у ножици падине регистрована је зона захваћена клизањем.

Геотехничку проблематику урбанизације терена простора расадника предодређују лесне наслаге тако да се нивелационо решење објеката, начин фундаирања и комунална опремљеност мора прилагодити лесу местимично осетљивом на допунско слегање при провлажавању.

ПАДИНА која захвата долињске стране Железовачког и Каљавог потока припада једном рејону. Највећим делом рејона терен је стабилан. Једино део падине у простору насеља око Улице Колонија је условно стабилан терен. У простору расадника терен је под шумом а ван ограде је насељен индивидуалним објектима. Урбанизација простора захтева уважавање локалног нагиба терена у погледу димензије и оријентације објеката, нивелационог уређења саобраћајница и слободних површина. Објекти габарита до 100m² се могу регулисати са јединственом котом пода приземља или подрума. Објекти већих габарита или вишеламелни објекти морају се каскадно регулисати у више нивоа уз оријентацију дуже стране објекта низ падину. Објекти могу

имати подрумску или сутеренску етажу. Са укопавањем објеката до дубина 3.0m не залази се у зону подземне воде. Објекти се могу директно фундирати – на тракама или плочи. Саобраћајнице и слободне површине регулисати у засецима. Засеци дубљи од 2.5m морају се делом штитити потпорним конструкцијама. Саобраћајнице и поплочане површине морају се одводњавати канализационом мрежом. Постојећу вегетацију задржати у што већем обиму.

ПОТОЧНА КОРИТА, заравни ширине до 20m и корита потока дубине око 2.0m. До дубина 2–3m представљају други рејон. Поточно корито Каљавог потока је каналски регулисано. Урбанизација реона је ограничена са опсежним мерама хидротехничке припреме и потребама издизања (насипања) терена. Могући су само појединачни објекти високоградње на узаним просторима уз усаглашавање кота најнижих етажа са котама максималних нивоа подземних вода. Објекти спратности до П+1 могу се директно фундирати. Саобраћајнице регулисати у насипу.

НЕСТАБИЛНА ПАДИНА је простор активног и умереног клизишта. Заталасана падина нагиба од 10-20°. Терен је повремено водом засићен, процес клизања сезонски или периодично је активан само на једној долинској страни Каљавог потока. Дубина клизања је до 4.0m. Клизањем су захваћене глине. Урбанизација терена захтева претходно отклањање узорака који доводе до клизања терена. Мере санације се морају уклопити у техничко решење објеката високоградње, саобраћајног решења и комуналног опремања терена.

За потребе разраде техничке документације неопходна су детаљна истраживања терена у зони лесних наслага а у зони нестабилних падина неопходна је пре приступања издавања било ког планског документа детаљнија разрада како би се дефинисао начин санације простора као и будућа изградња. Сва истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима ("Сл.гласник РС", бр. 44/95).

Инжењерскогеолошки услови приказани су на графичком прилогу бр.8 - Инжењерско геолошка категоризација терена.

V. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону.

Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, што значи да се приликом доградње и реконструкције постојећих објеката не могу прећи вредности параметара дефинисане овим планом.

V.1.9. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Изградњу и реконструкцију објеката ускладити са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03), Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 34/06), уз поштовање правила парцелације, параметара и правила изградње из овог плана, правила о грађењу и техничких прописа.

V.1.1. Општа правила парцелације

Карактеристичне зоне у осталом грађевинском земљишту (А, Б,В и Г) приказане су на графичком прилогу бр.2 – Планирана намена површина.

Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке зоне (подзоне) врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима датим за сваку појединачну зону.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу. Положај, величину и облик грађевинских парцела одредити у складу са наменом земљишта, карактеристикама зоне и дефинисаној минималној величини парцеле за сваку карактеристичну зону. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на површине саобраћајница и разделним границама према суседним парцелама.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима овог плана и овим планом постају грађевинске парцеле.

Није дозвољено спајање катастарских парцела које се налазе у оквиру различитих зона и подзона.

За изградњу за коју је неопходна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана врши се урбанистичким пројектом који ће дефинисати нову парцелацију.

V.1.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Унутар блокова у осталом грађевинском земљишту могућа је изградња интерних, приступних саобраћајница према следећим условима:

- Минимална ширина регулације 6.5m за двосмерно кретање са јединственим уличним профилем,
- Улице са једносмерним кретањем са раздвојеним колским од пешачког кретања (коловоз ширине мин 4.0m, једнострано тротоар ширине 1.5m и банкина ширине 0.5m са друге стране).
- Све слепе улице морају да имају окретницу.
- Колско-пешачке прилазе објектима пројектовати минималне ширине 3.5m, са обостраним проширењима по 0.5m.

Интерне саобраћајнице унутар блокова дефинисати урбанистичким пројектом. На местима прикључења интерних саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила само у ширини регулације интерне саобраћајнице.

Свака грађевинска парцела односно објекат на парцели мора имати неометани колски приступ са саобраћајнице и прикључак на инфраструктурну мрежу.

Није дозвољен колски приступ грађевинским парцелама са пешачко-комуналних стаза које се налазе на јавним парцелама за заштиту инфраструктурних водова (као што је описано у поглављу Б.4.7. - Јавне површине за инфраструктуру).

Није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката у регулационом простору улица (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др.).

Улазе-излазе у гараже и паркиралишта предвидети што даље од раскрсница и стајалишта ЈГС-а. Улазе у гараже и дворишта предвидети преко ојачаних тротоара и опуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

V.1.3. **Могућности и ограничења начина коришћења објеката**

Приликом изградње и уређења површина у свим зонама на осталом грађевинском земљишту морају се поштовати следећи општи услови:

- Није дозвољена изградња објеката изнад постојећих или планираних траса инсталација комуналне инфраструктуре,
- није дозвољена организација самосталних малих производних погона на парцели,
- није дозвољено обављање делатности у пословним и стамбеним објектима којима се може угрозити безбедност или здравље људи у окружењу,
- није дозвољена изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката, у свему према прописима за изградњу објеката.

Планирати делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину: трговина, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски послови, пројектна атељеа, лекарске ординације, апотеке, рачунски центри, производно занатство и сл.

Складиштење и депоновање материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини већ мора бити визуелно заклоњено објектима или евентуално зеленилом.

За сваки новопланирани објекат обавезно треба урадити детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања као и утицај високог нивоа подземне воде у појединим зонама које су означене у графичком прилогу бр. 8 - Инжењерскогеолошка категоризација терена. За сваки новопланирани објекат уколико се иде са закопањем дубљим од 1.5m неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа.

V.1.4. **Типологија објеката**

Планирану изградњу ускладити са дефинисаном типологијом објеката за сваку појединачну зону, односно подзону.

V.1.5. **Положај објеката на парцели**

Положај објеката у оквиру сваке подзоне дефинисан је грађевинским линијама које су приказане на графичком прилогу бр.3 - Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина. Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење.

Прецизно позиционирање објеката унутар грађевинских линија одредиће се даљим спровођењем плана, према правилима за положај објеката на парцели датим за сваку зону (подзону).

Минимално удаљење грађевинске линије од регулације интерне (приступне) саобраћајнице унутар блока је 3.0m.

Подземна грађевинска линија не сме прећи границе парцеле.

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

Грађевински елементи објекта (еркери, балкони, улазне настранице и сл.) могу прелазити ван задатих грађевинских линија, максимално 1.2m на висини већој од 4.0m изнад коте терена. Укупна површина ових испада не сме бити већа од 40% укупне површине фасаде.

Кота приземља објекта на равном терену мора бити на висини од 0.20m до 1.20m у односу на коту тротоара у зависности од типологије изградње и нивелационих и геомеханичких карактеристика терена.

Кота приземља објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете саобраћајнице, може бити максимум 1.2m нижа од коте нивелете саобраћајнице. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Код објекта у чијем се приземљу планира нестамбена намена (пословање, трговина), кота улаза може бити максимално 0.2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

V.1.6. **Урбанистички показатељи**

Степен заузетости (С) исказан као % је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Индекс изграђености (И) је количник бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објеката на парцели и површине парцеле.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда парцеле. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне

подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл).

Висина објеката дефинисана је максималном спратношћу, тј. максималном висином коте венца и коте слемена. Код објеката који имају повучени спрат, максимална кота венца је кота венца повученог спрата.

Урбанистички показатељи дефинисани су за сваку карактеристичну зону (подзону) у осталом грађевинском земљишту.

V.1.7. **Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката**

У зонама где је предвиђена организована стамбена изградња, типолошки сродне групације објеката архитектонски и обликовно објединити (даљим спровођењем плана урбанистичким пројектом) а у зонама са спонтано насталим објектима индивидуалног становања, архитектуром и обликовањем уравнотежити хетерогену физичку структуру.

Максимални нагиб крова за све зоне стамбене изградње је 35%. Последња етажа објеката може бити поткровље или повучени спрат. Етажа повученог спрата мора бити повучена у односу на последњу типску етажу минимално под углом од 57°. Није дозвољена изградња мансардног крова.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади. Нагиб кровних равни ускладити са врстом кровне конструкције и кровног покривача. Применити савремене грађевинске материјале у складу са наменом објекта.

При пројектовању објеката, у функционалној организацији стамбених и помоћних просторија, применити правило да је минимална висина парапета помоћних просторија 1.60m.

V.1.8. **Паркирање на парцели**

Паркирање решавати у оквиру припадајућих парцела а у функцији планираних намена према нормативима:

- за становање: 1 паркинг место по стамбеној јединици,
- за трговину: 1 ПМ на 66m² БРГП,
- за пословање: 1ПМ на 80m² БРГП,
- за складишта: 1 ПМ на 100m² БРГП,
- за угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице,

Табела 4 - Оријентациони број потребних места за паркирање

зона		Оријент. БРГП (m ²) станов.	Оријент. БРГП (m ²) послов.	Оријент. БРГП (m ²) трговина	Број станова	потреб ПМ за стан	потреб ПМ послов+трг	Укупно потреб ПМ
А	Подзона А1	59035	19678	19678	738	738	544	1282
	Подзона А2	22089	4733	4733	276	276	131	407
	Подзона А3	43571	9337	9337	545	545	258	803
	Укупно зона А	124695	33748	33748	1559	1559	933	2492
Б	Подзона Б1	38858	1023	1023	130	130	28	158
	Подзона Б2	57161	1504	1504	381	381	42	423
	Укупно зона Б	96019	2527	2527	511	511	70	580
В	Подзона В1	56711	1492	1492	567	567	41	608
	Подзона В2	41422	1090	1090	414	414	30	444
	Подзона В3	16848	2106	2106	211	211	58	269
	Укупно зона В	114981	4688	4688	1192	1192	130	1322
Г	Градска шума	0	2000	0	0	0	25*	25
	Укупно - план	335695	42964	40964	3261	3261	1158	4419

* Број ПМ за комплекс градске шуме оријентационо је обрачунат према нормативу за пословање, а даљом урбанистичком разрадом потрбан број ПМ ускладити са нормативима за сваки од планирних садржаја.

Паркирање решавати на парцели у гаражама или на отвореним паркинг површинама а према дефинисаним нормативима.

Максимални степен заузетости парцеле подземним гаражама може бити 85%.

Гараже могу бити полуукопане - излазити изнад површине терена максимално 1.20m уколико се обезбеди слој земље за озелењавање крова гараже у минималној висини 80cm и одржавање зеленила. При позиционирању полуукопаних гаража на парцели поштовати дефинисане максималне линије грађења као и исте услове за удаљења од бочних и задње границе парцеле која важе за објекте.

Оријентациони број потребних паркинг места по зонама (подзонама) приказан је у табели 4. Тачан број паркинг места одредиће се даљим спровођењем плана у складу са планираним бројем станова и процентуалним учешћем пратећих садржаја (пословања и трговине), а према задатим нормативима. Планиране капацитете (број станова, локала) ограничити према броју паркинг места које је могуће реализовати у оквиру припадајуће парцеле или комплекса.

V.1.9. **Уређење слободних површина парцеле и ограђивање**

Све зелене површине приказане су на графичком прилогу бр.9 – План зелених површина.

Минимални проценат зеленила и услови уређења слободних површина парцеле и ограђивања, дефинисани су за сваку зону (подзону).

V.1.10. **Услови и могућности фазне реализације**

Планом је омогућена фазна реализација планиране изградње на парцели по независним функционалним целинама (зоне, подзоне, блокови). Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

V.1.11. **Правила и услови за евакуацију отпада**

Евакуација отпада из планираних објеката планирана је судовима - контејнерима запремине 1100l, димензија 1.37 x 1.20 x 1.45m. Потребан број судова утврдити рачунским путем на основу апроксимације: 1 контејнер на 800m² корисне површине простора.

Контејнери могу бити постављени на слободним површинама испред објеката ("маскираним" насадима зимзеленог шибља) или у просторијама за дневно депоновање смећа – смећарама унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локације судова за смеће неопходно је обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП "Градска чистоћа". Приступне саобраћајнице треба да

буду минималне ширине 3.5m – за једносмерни и 6.0m - за двосмерни саобраћај. Код слепих улица на њиховим крајевима обавезно формирати окретнице за комунална возила габаритних димензија 8.60 x 2.50 x 3.50m, са осовинским притиском од 10t и полупречником окретања 11.0m. Нагиб приступне саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15m по равној подлози без иједног степеника и са успоном од 3%.

У контејнере одлагати само отпатке састава као кућно смеће. Све остале врсте отпадака посебно се лагерију и евакуишу, при чему је потребно мишљење – сагласност Градске санитарне инспекције. За евакуацију отпадака типа папира и картонске амбалаже треба набавити контејнере запремине 5m³ који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празне се према посебно склопљеном уговору са ЈКП "Градска чистоћа" према потребама.

Уз објекте за које се претпоставља да ће својом делатношћу бити значајни генератори отпада и дуж праваца јачих корисничких токова, неопходно је поставити и уличне корпице за отпатке.

Решење локација судова за смеће приказати у пројекту уређења слободних површина и у ситуацији за сваки планирани објекат појединачно или у главним архитектонско-грађевинским пројектима оних објеката у којима се предвиђа изградња смећаре.

** ЈКП "Градска Чистоћа", бр. 16668 од 01.11.2004.
(бр. Урбанистичког завода 350-2646 од 05.11.2004.)*

V.1.12. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр.10 – Синхрон план.

V.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ А ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА - ТИП ОТВОРЕНИ БЛОК

Зона А, у источном и средишњем делу обухвата плана између Булевар Ослобођења и улице Нова 6, планирана је за организовану стамбену изградњу вишепородичних (средње високих) стамбених објеката са делатностима типа отворени блок, спратности од П+2+Пк(Пс) до П+4+Пк(Пс).

Према планираним урбанистичким показатељима и спратности, у оквиру зоне А издвојене су три подзоне – А1, А2 и А3:

- подзона А1 (блокови 5,7,10,6,8,11) – већих густина, спратности до П+4+Пк(Пс),
- подзона А2 (блокови 4,9,12,15/1) – средњих густина, спратности до П+3+Пк(Пс),
- подзона А3 (блокови 3/2,16/1,15/2) – мањих густина, спратности до П+2+Пк(Пс).

Правила грађења идентична су за све подзоне у оквиру зоне А.

V.2.1. Правила парцелације

Карактеристичне подзоне у оквиру зоне А (А1, А2 и А3) приказане су на графичком прилогу бр.2 – Планирана намена површина.

Формирање грађевинских парцела у оквиру ове зоне врши се препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела и спроводи се урбанистичким

пројектом, осим у случају када је грађевинска парцела једнака величини блока када је могуће директно спровођење за блокове аналитички дефинисане, уз обавезну верификацију идејног пројекта пре одобрења за изградњу (блокови 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12).

Дефинисана је минимална величина парцеле а максимална величина парцеле је величина блока у случају изградње на јединственој заједничкој површини блока без парцелације.

ЗОНА А	минимална величина парцеле	минимална ширина парцеле (према јавној саобраћајници)
ПОДЗОНА А1 (П+4+Пк(Пс))	1200m ²	30m
ПОДЗОНА А2 (П+3+Пк(Пс))		28m
ПОДЗОНА А3 (П+2+Пк(Пс))		26m

V.2.2. **Услови за пешачке и колске приступе парцелама**

Колске приступе обезбедити са Булеvara Ослобођења и са новопланиране уличне мреже.

Пешачким токовима унутар новоформираних блокова остварити повезивање Булеvara Ослобођења са зоном индивидуалног становања (зона Б).

V.2.3. **Могућности и ограничења начина коришћења објеката**

Процентуални однос становања и делатности на парцели за све подзоне је 100-0% : 0-100%. За прорачун оријентационих БРГП за подручје плана процењен је однос становања и делатности у оквиру сваке подзоне (табела 2 – Урбанистички показатељи).

Комерцијалне и пословне делатности организовати у склопу стамбених објеката, у приземљу или нижим етажама, или као засебан објекат са 100% комерцијалне намене. За ове објекте важе иста правила и урбанистички стандарди као и за стамбене објекте у блоку.

Приступии-улази у комерцијално-пословне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова.

V.2.4. **Типологија објеката**

У оквиру зоне А дозвољена је изградња више објеката на парцели. Планирана је изградња слободно постављених вишеспратних објеката који су повучени у односу на регулациону линију блока. Ламеле – објекти који имају више улаза (кућних бројева) сматрају се јединственим објектом.

V.2.5. **Положај објекта на парцели**

У случају изградње више објеката на парцели, тј. када је парцела једнака блоку:

- растојање објекта од суседног објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, мора бити најмање 1 висине вишег објекта*, а у односу на фасаду са помоћним просторијама или фасаду без отвора 1/2 те висине.

У случају препарцелације отвореног блока:

- растојање објекта од суседног објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, мора бити најмање 1 висине вишег објекта*, а у односу на фасаду са помоћним просторијама или фасаду без отвора 1/2 те висине,
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле – 1/2 висине вишег објекта, при чему је дозвољено на бочним фасадама отварање прозорских отвора и стамбених и помоћних просторија, односно 1/4 висине вишег објекта, при чему је дозвољено на бочним фасадама отварање прозорских отвора само помоћних просторија.
- минимално удаљење од задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта, при чему је дозвољено на задњој фасади отварање прозорских отвора и стамбених и помоћних просторија.

* Висина објекта, меродавна за одређивање међусобног растојања објекта је висина венца.

V.2.6. Урбанистички показатељи за зону А

У оквиру зоне А дефинисани су урбанистички показатељи за сваку карактеристичну подзону.

ЗОНА А – ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА – ОТВОРЕНИ БЛОК						
УПОРЕДНА ТАБЕЛА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА ОСТВАРЕНИХ ПЛАНОМ И ДЕФИНИСАНИХ ГП БЕОГРАДА 2021						
ПОДЗОНА	План детаљне регулације			ГП Београда 2021		
	макс. индекс изгр. (И)	макс. степ. зауз. (С)	макс. спратност	индекс изгр. (И)	макс. степ. зауз. (С)	макс. спратност
A1	2.0	35%	П+4+Пк(Пс)	1.0 – 2.0	35%	П+6+Пк
A2	1.6		П+3+Пк(Пс)			
A3	1.25		П+2+Пк(Пс)			

Поред максималне спратности објекта дефинисана је и максимална кота венца и максимална кота слемена (у односу на коту тротоара), за сваку подзону:

ПОДЗОНА	СПРАТНОСТ	максимална висина коте венца	максимална висина коте слемена
A1	П+4+Пк(Пс)	19m	23m
A2	П+3+Пк(Пс)	16m	20m
A3	П+2+Пк(Пс)	13m	17m

V.2.7. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

Пешачки коридори између објекта и атријуми могу бити наткривени лаким, транспарентним конструкцијама. Ово наткривање не улази у обрачун степена заузетости парцеле.

V.2.8. Паркирање на парцели

Паркирање у зони А може се решавати у гаражи у склопу објекта, у подземној гаражи и на отвореним паркинг површинама у оквиру припадајуће парцеле.

Планирање заједничких подземних гаража на нивоу блока могуће је уколико се формира блок као једна парцела. Уколико се врши парцелација блока, свака парцела мора да има своју независну подземну гаражу, уз могућност да се у фази израде детаљне техничке документације остваре међусобна повезивања гаража.

За возила особа са специјалним потребама у складу са Правилником о условима за пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник РС" 18/97), обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја паркинг места у оквиру гараже, мин. ширине 3.5m, што

ближе улазу – излазу, лифту и сл. Потребно је и прописно обележити ова паркинг места и поштовати све условљености у складу са наведеним правилником.

V.2.9. **Уређење слободних површина парцеле и ограђивање**

Зелене површине у зони А обележене су на графичком прилогу бр.9 – План зелених површина као "зеленило у отвореном блоку".

Процент озелењених површина на парцели у зони А мора бити минимално 30%.

Спровођењем плана урбанистичким пројектом на површинама постојећег расадника неопходно је архитектонска решења и уређење слободних простора прилагодити постојећој мрежи квалитетног зеленила, тј. површине са одраслом вегетацијом лишћара и четинара на којима је "школовање" завршено као и површине на којима се налазе квалитетна појединачна стабла и поједине групације заштитити и уклопити их у нова решења. С тим у вези, потребно је у фази израде урбанистичког пројекта или пре израде идејног пројекта (у случају верификације идејног пројекта пре одобрења за изградњу), урадити мануелну валоризацију издвојених површина - "површине са одраслом квалитетном вегетацијом" (оријентационо дефинисане према евиденцији ЈКП "Зеленило-Београд" на наведеном графичком прилогу) и појединачних примерака одраслих квалитетних стабала у читавом комплексу расадника, како би се објекти зоне А адекватно уклопили у делове масива постојећег зеленила, тј. квалитетно зеленило очувало на парцели (блоку) у највећој могућој мери.

До реализације планиране изградње у зони А потребно је обезбедити:

- проред стабала на површинама са одраслом квалитетном вегетацијом (вегетација старија од 20 година у густом склопу),
- пресађивање високе квалитетне вегетације чије искоришћавање још траје на стално место,
- адекватно искоришћавање квалитетних стабала из матичњака као и вегетације са производних површина и стакленика чије је "школовање" у току.

Приступ централним блоковима зоне (блокови 7 и 8) из Булеvara Ослобођења решити као веома репрезентативан са квалитетним попљочањем пешачких токова, партерним зеленилом (нижим шибљем, травњацима, перенама, пењачицама), дрвећем и дрворедима чији су хабитуси (крошње, форме шибља) правилни и претежно симетрични. Предвидети просторе за одмор са функционално и естетски квалитетним мобилијаром (клубе, корпе за отпатке, светиљке, канделабри и сл.). На слободним површинама дозвољено је постављање мањих скулптура од природних или високо-технолошки обрађених материјала.

У оквиру осталих блокова зоне А применити претходно наведене услове у мањем обиму и предвидети просторе за игру деце (3-11 година) као и мања спортска игралишта.

У блоковима уз Булевар Ослобођења (блокови 4, 7 и 9), у оквиру парцеле формирати зелени заштитни појас дуж ове саобраћајнице, ширине 5m.

Линијским зеленилом у оквиру отворених блокова повезати постојеће и планиране зелене површине у јединствени систем зеленила.

За сваку од подзона применити идентичне принципе озелењавања – претежно типску структуру и распоред зеленила.

Поплочане површине за дечија игралишта морају се удаљити и физички раздвојити од намена као што су саобраћајнице, паркинг простор, вентилације подземних гаража и сл., зеленилом или другим мобилијаром. Застор на овим површинама мора бити од савремених, искључиво меких материјала (трава, песак, гумене плоче), а справе за игру деце прилагођене узрасту. Није дозвољена примена чврстих застора (бетон, бетонске плоче) испод справа као што су пењалице, љуљашке, клацкалице и сл. Такође, на овим површинама није дозвољена садња врста са отровним листовима, плодовима и трњем.

Предвиђено је озелењавање свих отворених паркинг простора с тим да се ове површине не урачунавају у минимални дозвољени проценат зелених површина на парцели. За паркинге предвидети засторе од растер елемената и траве. Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала.

Пројектовати мање паркинг просторе за бицикле, скутере и мотоцикле у склопу или поред паркинга за возила.

Вертикално (пењачице) и кровно озелењавање се може предвидети уколико се може ускладити са функционално-естетским решењем објеката.

Пешачке платое око стамбених објеката поплочати квалитетним савременим засторима а на већим површинама под чврстим застором планирати садњу високих лишћара. Дечија игралишта димензионисати према нормативу: 1m^2 површине игралишта / 1стан, али не мање од $100\text{-}150\text{m}^2$.

Није дозвољено ограђивање парцела отвореног блока ни остале интервенције које мењају основни концепт блока као заједничког простора слободног режима коришћења. Дозвољено је постављање живе оgrade или адекватног урбаног мобилијара максималне висине 0.9m на граничној линији парцела, пешачких и зелених површина, простора за игру деце и сл.

* ЈКП „Зеленило-Београд“, бр. 11703/1 од 28.12.2004., бр. 1750/767, од 26.12.2005. и бр. 51/967 од 19.11.2007.
(бр. Урбанистичког завода 350-4073 од 05.01.2005., 350-117/05 од 04.01.2006. и 350-2646/04 од 23.11.2007.)

* Завод за заштиту природе Србије бр.03-1864/2 од 29.12.2004.
(бр. Урбанистичког завода 350-285/06 од 31.07.2006.)

V.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ Б ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ – ОРГАНИЗОВАНА ИЗГРАДЊА
--

Зона Б је планирана за организовану изградњу индивидуалних стамбених објеката, спратности П+1+Пк(Пс), на засебним парцелама.

Према урбанистичким показатељима и типологији објеката, у оквиру зоне Б издвојене су две подзоне – Б1 и Б2:

- Подзона Б1 (блокови: 3/1, 16/2 и 17/1), већих густина, намењена за изградњу индивидуалних објеката у низу, спратности до П+1+Пк(Пс),
- Подзона Б2 (блокови: 16/3, 17/2, 18/1, 18/2 и 18/3), мањих густина, намењена за изградњу слободностојећих објеката, спратности до П+1+Пк(Пс).

Задржавају се индивидуални стамбени објекти у низу, спратности П+1+Пк (подзона Б1, блок 3/1), изведени према Одобрењу за изградњу стамбених објеката у низу типа "А" и "Б", интерне саобраћајнице са пратећом инфраструктуром и уређење терена на грађевинској парцели "А" у насељу Јајинци, Београд, бр. 350.4 – 345/2003 од 08.10.2003.године.

Правила грађења идентична су за обе подзоне у оквиру зоне Б.

V.3.1. Правила парцелације

Карактеристичне подзоне у оквиру зоне Б (Б1 и Б2) приказане су на графичком прилогу бр.2 – Планирана намена површина.

Формирање грађевинских парцела у оквиру ове зоне врши се препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела и спроводи се урбанистичким пројектом. Дефинисана је минимална величина и минимална ширина грађевинске парцеле за сваку подзону.

ЗОНА Б	минимална величина парцеле	минимална ширина парцеле (према јавној саобраћајници)
ПОДЗОНА Б1	300m ²	8m
ПОДЗОНА Б2	600m ² *	15m

* Изузетак је парцела у Улици Нова 4 (блок 18/3, КП 1145 К.О. Јајинци) на којој је обавезна изградња 100% пословног објекта са трафо-станицом, где је, због мале дубине парцеле, омогућена минимална величина парцеле 300m².

V.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Процентуални однос становања и делатности на парцели за све подзоне је 100-0% : 0-100%. За прорачун оријентационих БРГП за подручје плана процењен је однос становања и делатности у оквиру зоне (табела 2 – Урбанистички показатељи).

Комерцијалне и пословне делатности могуће је организовати у склопу стамбених објеката или као засебан објекат са 100% комерцијалне намене. За ове објекте важе иста правила и урбанистички стандарди као и за стамбене објекте у блоку.

Кроз даљу планску разраду урбанистичким пројектом, у блоку 18/3 у Улици Нова 4 (КП 1145 К.О. Јајинци) обавезна је изградња објекта са 100% делатности (комерцијалне делатности, пословање) у оквиру кога је планирана трафо-станица (локација означена у графичком прилогу бр.6 - План електроенергетске и ТК мреже).

Приступии-улази у комерцијално-пословне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова.

V.3.3. Типологија објеката

У подзони Б1 планирана је изградња објеката у низу и прекинутом низу (једнострано узидани) а у подзони Б2 слободностојећих објеката.

У зони Б није дозвољена изградња више објекта на парцели осим пратећих помоћних објеката: радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл.

V.3.4. Положај објеката на парцели

За позиционирање објеката на парцели у оквиру зоне Б, поред општих, поштовати и следећа правила:

Растојање од бочних граница парцеле

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је за слободностојеће објекте 2.5m, при чему је дозвољено на бочним фасадама отварање прозорских отвора и стамбених и помоћних просторија, односно минимум 1.5m, при чему је на бочним фасадама дозвољено отварање фасада само помоћних просторија.
- Растојање првог и последњег објекта од бочних граница парцеле у прекинутом низу износи минимум 4.0m, при чему је дозвољено на бочним фасадама отварање прозорских отвора и стамбених и помоћних просторија.

Растојање од задње границе парцеле

- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле (за све типове) је 4.0m, осим у блоку 18/3 у Улици Нова 4, где је због мале дубине парцеле, омогућено да ово растојање износи 2.5m (дефинисано грађевинском линијом на графичком прилогу бр.3). У оба случаја дозвољено је на задњој фасади отварање прозорских отвора и стамбених и помоћних просторија.

У случају смицања по хоризонтали или вертикали код објеката у непрекинутом низу, бочни зидови објекта према суседним парцелама не могу имати прозорске отворе, осим првог и последњег објекта.

Грађевинска линија помоћних објеката не сме превазићи задату линију грађења према јавним саобраћајницама осим код објеката у блоку 3/1 (подзона Б1) изведених према наведеним Урбанистичко-техничким условима, код којих су гараже изграђене у простору између регулационе и грађевинске линије.

Минимална растојања од граница парцеле која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте.

При планирању објеката у низу и прекинутом низу, даљом планском разрадом, водити рачуна о проветравању блока и еколошким условима (прекидање низа, смицање, и др.). Дозвољено је максимално 12 објеката у низу.

V.3.5. Урбанистички показатељи за зону Б

У оквиру зоне Б дефинисани су урбанистички показатељи за сваку карактеристичну подзону.

ЗОНА Б – ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ – ОРГАНИЗОВАНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА						
УПОРЕДНА ТАБЕЛА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА ОСТВАРЕНИХ ПЛАНОМ И ДЕФИНИСАНИХ ГП БЕОГРАДА 2021						
	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ГП БЕОГРАДА 2021		
ПОДЗОНА	макс.индекс изгр. (И)	макс.степ. зауз. (С)	макс.спратност	индекс изгр. (И)	макс.степ зауз.(С)	макс. спратност
Б1	1.05	40%	П+1+Пк(Пс)	0.6 - 1.2	30 - 50%	П+1+Пк
Б2	0.85	35%				

Поред максималне спратности објеката дефинисана је и максимална кота венца и максимална кота слемена (у односу на коту тротоара):

ПОДЗОНА	СПРАТНОСТ	максимална висина коте венца	максимална висина коте слемена
Б1 и Б2	П+1+Пк(Пс)	10.5m	15m

Висина помоћних објеката на парцели може бити максимално 5.0m.

V.3.6. Паркирање на парцели

Паркирање у зони Б може се решавати у оквиру објекта, као самостални објекат на парцели или на паркинг простору на слободном делу парцеле. Позиционирање гараже на парцели мора бити такво да не угрожава објекте на истој или суседним парцелама.

V.3.7. Уређење слободних површина парцеле и оградавање

Зелене површине у зони Б обележене су на графичком прилогу бр.9 – План зелених површина као "зеленило у зонама индивидуалног становања".

Процент озелењених површина на парцели у зони Б мора бити минимално 30%.

Спровођењем плана урбанистичким пројектом на површинама постојећег расадника неопходно је архитектонска решења и уређење слободних простора прилагодити постојећој мрежи квалитетног зеленила, тј. површине са одраслом вегетацијом лишћара и четинара на којима је "школовање" завршено као и површине на којима се налазе квалитетна појединачна стабла и поједине групације заштитити и уклопити их у нова решења (формирање башта и предбашта). С тим у вези, потребно је у фази израде урбанистичког пројекта, урадити мануелну валоризацију издвојених површина - "површине са одраслом квалитетном вегетацијом" (оријентационо дефинисане према евиденцији ЈКП "Зеленило-Београд" на наведеном графичком прилогу) и појединачних примерака одраслих квалитетних стабала у читавом комплексу расадника, како би се објекти зоне Б адекватно уклопили у делове масива постојећег зеленила, тј. квалитетно зеленило очувало на парцелама у највећој могућој мери.

До реализације планиране изградње у зони Б потребно је обезбедити:

- проред стабала на површинама са одраслом квалитетном вегетацијом (вегетација старија од 20 година у густом склопу),
- пресађивање високе квалитетне вегетације чије искоришћавање још траје на стално место,
- адекватно искоришћавање квалитетних стабала из матичњака као и вегетације са производних површина и стакленика чије је "школовање" у току.

У зони Б применити претежно типску структуру и принципе за вртно озелењавање али оставити довољно простора за индивидуална решења у оквиру сваке парцеле.

Предвиђено је оградавање парцела индивидуалних стамбених објеката. Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије ограда морају се отворати ка грађевинској парцели. Укупна висина ограде, са уличне стране (рачунајући од коте тротоара) може бити максимално 1.4m. Зидана ограда или сокла транспарентне ограде може бити максималне висине 0.9m. Материјализацију ограде ускладити са примењеним материјалима на фасади објекта.

* ЈКП „Зеленило-Београд“, бр. 11703/1 од 28.12.2004., бр. 1750/767, од 26.12.2005. и бр. 51/967 од 19.11.2007. (бр. Урбанистичког завода 350-4073 од 05.01.2005., 350-117/05 од 04.01.2006. и 350-2646/04 од 23.11.2007.)

* Завод за заштиту природе Србије бр.03-1864/2 од 29.12.2004.
(бр. Урбанистичког завода 350-285/06 од 31.07.2006.)

V.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ В - ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ (ТРАНСФОРМАЦИЈА СПОНТАНО НАСТАЛИХ БЛОКОВА)

Зона В, у северо-источном, северно-западном и западном делу обухвата плана, планирана је за трансформацију спонтано насталих блокова уз задржавање наслеђене изградње, изградњу нових и реконструкцију постојећих индивидуалних стамбених објеката на засебним парцелама.

Према урбанистичким показатељима, у оквиру зоне В издвојене су три подзоне – В1, В2 и В3:

- Подзона В1 (блокови: 1/1а, 1/3,1/4а, 2/а и 16/4), индивидуално становање средњих густина, спратности до П+1+Пк(Пс),
- Подзона В2 (блокови: 16/6, 18/6, 18/5 и 18/4), индивидуално становање мањих густина, спратности до П+1+Пк(Пс),
- Подзона В3 (блокови: 1/16, 1/2, 1/4б, 2/б), индивидуално становање већих густина, спратности до П+2+Пк(Пс).

V.4.1. Правила парцелације

Карактеристичне подзоне у оквиру зоне В (В1, В2 и В3) приказане су на графичком прилогу бр.2 – Планирана намена површина.

За парцеле које не задовољавају услове плана (не могу се спроводити директно), формирање грађевинских парцела у оквиру ове зоне врши се препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела и спроводи урбанистичким пројектом. Дефинисана је минимална величина и минимална ширина грађевинске парцеле за сваку подзону:

ЗОНА В	минимална величина парцеле	минимална ширина парцеле
ПОДЗОНА В1 и В2	300m ²	12m
ПОДЗОНА В3	400m ²	15m

V.4.2. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Процентуални однос становања и делатности на парцели за све подзоне је 100-0% : 0-100%. За прорачун оријентационих БРГП за подручје плана процењен је однос становања и делатности у оквиру сваке подзоне (табела 2 – Урбанистички показатељи).

Комерцијалне и пословне делатности могуће је организовати у склопу стамбених објеката или као засебан објекат са 100% комерцијалне намене. За ове објекте важе иста правила и урбанистички стандарди као и за стамбене објекте у блоку.

Приступ-улази у комерцијално-пословне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова.

V.4.3. Типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката.

Није дозвољена изградња више објекта на парцели осим пратећих помоћних објеката: радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл.

V.4.4. Положај објекта на парцели

За позиционирање објекта на парцели, поред општих, важе и следећа правила:

Растојање од бочних граница парцеле

- Растојање објекта од бочних граница парцеле је минимум 2.5m (за подзоне В1 и В2), односно 3.0m (за подзону В3), при чему је дозвољено на бочним фасадама отварање прозорских отвора и стамбених и помоћних просторија. У случају да су на бочним фасадама само отвори помоћних просторија, минимално растојање од бочних граница парцеле може бити 1.5m (за подзоне В1 и В2), односно 2.0m (за подзону В3).

Растојање од задње границе парцеле

- Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 4.0m (за подзоне В1 и В2), односно 5.0m (за подзону В3), при чему је дозвољено на задњој фасади отварање прозорских отвора и стамбених и помоћних просторија.

Грађевинска линија помоћних објекта не сме превазићи задату линију грађења према јавним саобраћајницама. Минимална растојања од граница парцеле која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте.

V.4.5. Урбанистички показатељи за зону В

ЗОНА В – ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ-ТРАНСФОРМАЦИЈА СПОНТАНО НАСТАЛИХ БЛОКОВА						
УПОРЕДНА ТАБЕЛА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА ОСТВАРЕНИХ ПЛАНОМ И ДЕФИНИСАНИХ ГП БЕОГРАДА 2021						
	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ГП БЕОГРАДА 2021		
ПОДЗОНА	макс. индекс изгр. (И)	макс. степ. зауз. (С)	макс.спратност	макс.инд. изгр. (И)	макс.степ зауз. (С)	макс. спратност
В1	0.90	35%	П+1+Пк(Пс)	0.6 - 1.2	30 - 50%	П+1+Пк
В2	0.70	30%				
В3	1.60	45%	П+2+Пк(Пс)			

Поред максималне спратности објекта дефинисана је и максимална кота венца и максимална кота слемена (у односу на коту тротоара):

ПОДЗОНА	СПРАТНОСТ	максимална висина коте венца	максимална висина коте слемена
В1 и В2	П+1+Пк(Пс)	10.5m	15m
В3	П+2+Пк(Пс)*	13m	17m

* У подзони В3, због изразите денivelације терена, могуће је (у оквиру дозвољених параметара) повећати број етажа само за једну етажу више од основне дозвољене спратности тако што ће се приземље пренети на две етаже – високо приземље и ниско приземље али не више од тога.

Висина помоћних објекта на парцели може бити максимално 5.0m.

V.4.6. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

Изглед објекта ускладити са изгледом објекта у окружењу - обрада фасада, врста кровног покривача и сл.

Одводњавање са косих кровова регулисати тако, да се вода са крова не слива у двориште суседа.

V.4.7. **Паркирање на парцели**

Паркирање у зони В може се решавати у оквиру објекта, као самостални објекат на парцели или на паркинг простору на слободном делу парцеле. Позиционирање гараже на парцели мора бити такво да не угрожава објекте на истој или суседним парцелама.

V.4.8. **Уређење слободних површина парцеле и ограђивање**

Зелене површине у зони В обележене су на графичком прилогу бр.9 – План зелених површина као "зеленило у зонама индивидуалног становања".

Процент озелењених површина на парцели у зони В мора бити минимално 30%, укључујући саднице листопадног и четинарског дрвећа и шибља.

Предвиђено је ограђивање парцела индивидуалних стамбених објеката. Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије ограда морају се отворати ка грађевинској парцели. Укупна висина ограде, са уличне стране (рачунајући од коте тротоара) може бити максимално 1.4m. Зидана ограда или сокла транспарентне ограде може бити максималне висине 0.9m. Материјализацију ограде ускладити са примењеним материјалима на фасади објекта.

V.4.9. **Правила и услови за замену постојећих објеката и интервенције на њима**

У оквиру зоне В (подзоне В1, В2 и В3) могу се задржати сви изграђени објекти који се не налазе на трасама саобраћајница, техничке инфраструктуре и површинама које су предвиђене за објекте јавне намене, тј. сви постојећи објекти који су легализовани на основу "Привремених правила и услова за издавање одобрења за изградњу и употребну дозволу за објекте изграђене, односно реконструисане без грађевинске дозволе до 13. маја 2003.године" ("Сл.лист града Београда" бр. 27/03).

Рушење дотрајалих објеката, објеката који не испуњавају услове плана и других објеката који представљају сметњу у реализацији планиране изградње мора бити у складу са поступком предвиђеним законом.

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл.). У случају замене објекта новим, морају се поштовати сви параметри и условљености дефинисане овим планом. Ово правило важи и за постојеће објекте који не испуњавају друге услове овог плана (удаљења од граница парцеле и од суседних објеката и др.).

Уколико су сви урбанистички параметри постојећег објекта нижи од максималних дефинисаних планом за ову зону, могуће је вршити интервенције (доградња, надградња и сл.) до планом дефинисаних урбанистичких параметара и то према следећим условима:

- Неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели.
- Доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог плана.
- Дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати општа и појединачна правила овог плана о позиционирању објеката на парцели.

- Дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији.
- У случају да постојећа грађевинска линија превазилази максималну линију грађења дефинисану планом, није дозвољена доградња и надзиђивање.
- Надградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру планом дозвољених висина.
- Код надзиђивања постојећих објеката поштовати општа правила овог плана везана за упуштање делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) ван максималне линије грађења,
- Надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др.).
- Није дозвољено формирање отвореног степеништа на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја.
- Приликом доградње дозвољено је формирање кровних баца које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

V.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ Г – КОМПЛЕКС ГРАДСКЕ ШУМЕ

У складу са ГП Београда 2021, у северном делу обухвата плана уз Каљави поток планиране су зелене површине – градска шума. Шума је планирана као заокружена амбијентална целина - комплекс у функцији пасивне и активне рекреације пре свега становника у непосредном окружењу.

Поред рекреативних активности, значајна улога ове зелене површине је и побољшање услова животне средине: заштита од ерозије, заштита од буке, ветра, формирање снегозаштитних појасева и др.

Зона Г – Комплекс градске шуме приказан је на графичком прилогу бр.2 – Планирана намена површина.

V.5.1. Правила парцелације

Планом су формиране две грађевинске парцеле за комплекс градске шуме – ГП1 и ГП2 које су аналитички дефинисане и не могу се даље парцелисати.

Грађевинску парцелу ГП1 (површине 3.44ха) чине следеће парцеле и делови парцела:

К.О. Јајинци

цела к.п.: 1177/6; 1176/5; 1177/4; 1177/7; 1176/3; 1176/1;

део к.п.: 1174/1; 1167; 1206/7; 1174/2; 1207/1; 1176/4; 1175/2; 1176/2; 1177/2; 1177/3; 1177/1; 1177/5; 1170/1; 1168; 1172; 1206/1;

К.О. Вождовац

део к.п.: 12083/1;

Грађевинску парцелу ГП2 (површине 0.48ха) чине следеће парцеле и делови парцела:

К.О. Јајинци

цела к.п.: 1173/4;

део к.п.: 1173/3; 1164/2; 1164/1; 1173/5; 1173/1; 1206/2; 1173/2; 1165; 1171/1;

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога меродаван је графички прилог бр.4 - План парцелације јавних површина са

смерницама за спровођење и графички прилог документације плана - Копија плана са катастарског радног оригинала.

Даљим спровођењем плана у комплексу шуме, на грађевинским парцелама ГП1 и ГП2, неопходна је верификација идејног пројекта од стране Комисије за планове пре издавања одобрења за изградњу.

V.5.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Даљим спровођењем плана у зони Г обезбедити колске и пешачке приступе садржајима у комплексу. Колски приступ остварити из Улице Нова 2 а пешачке приступе са исте улице или са пешачке стазе (на грађевинској парцели за инфраструктурне водове - И56).

Приступне колско-пешачке прилазе објектима пројектовати минималне ширине 3.5m, са обостраним проширењима по 0.5m. На местима прикључења приступне саобраћајнице на Улицу Нова 2 дозвољено је укидање тротоара само у ширини регулације приступне саобраћајнице. Приступне колско-пешачке прилазе ускладити са нивелационим карактеристикама терена који је у великом нагибу.

V.5.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

У комплексу градске шуме дозвољена је изградња објеката у функцији спорта, активне и пасивне рекреације, компатибилних зеленим површинама:

- садржаји за пасивну и спонтану рекреацију (одмор, шетња, трчање, возња бицикла и сл.): пешачке, трим стазе и сл.
- спортски садржаји за активне облике рекреације: спортски терени, фитнес центар, отворени и затворени базени и сл.
- угоститељски садржаји: кафеи, ресторани, итд.
- садржаји забаве и културе у функцији активног коришћења зелених површина: галерије, играонице и сл.

На грађевинским парцелама ГП1 и ГП2 није дозвољена изградња стамбених објеката. Уклањају се сви постојећи стамбени објекти у зони шуме осим уколико се могу уклопити у нови концепт комплекса шуме уз обавезну пренамену у садржаје компатибилне зеленим површинама.

Даљим спровођењем плана обавезно је обавити Детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати повољне зоне за изградњу објеката и дати елементе за санацију нестабилног дела падине.

V.5.4. Типологија објеката

У зони Г планирана је изградња слободностојећих објеката. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

V.5.5. Положај објеката на парцели

Објекте позиционирати унутар задатих грађевинских линија. Растојање објекта од суседног објекта мора бити најмање 1 висина вишег објекта.

V.5.6. Урбанистички показатељи за зону Г

ЗОНА Г – КОМПЛЕКС ГРАДСКЕ ШУМЕ				
	макс.индекс изграђ. - И	макс.степ. зауз. (С)	макс.% застртих површина	макс.спратн. / макс.кота стемена
Г	0.05	5%	15%	П+1+Пк(Пс) / 9.0m

Напомене:

- Покривени спортски и рекреативни терени (полигони) се урачунавају у БРГП, степен заузетости парцеле (комплекса) и проценат застртих површина.
- Отворени спортски и рекреативни терени (са непорозним застором) урачунавају се само у проценат застртих површина.
- Урбани мобилијар шуме (монтажно-демонтажни) се не урачунава у БРГП и степен заузетости парцеле (комплекса) већ само у проценат застртих површина.
- Површина под објектима се такође урачунава у проценат застртих површина.

V.5.7. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

Архитектонским решењем и материјализацијом објекте адекватно уклопити у природни амбијент тако да читав комплекс шуме представља јединствену, естетски заокружену целину. Применити еколошки приступ у материјализацији објекта и рационалан конструктивни систем.

V.5.8. Паркирање на парцели

Паркирање решавати у оквиру објекта или на слободним површинама у комплексу шуме према нормативима за сваки од планираних садржаја.

V.5.9. Уређење слободних површина

Максимално учешће површина под чврстим (непорозним) застором на парцели може бити 15%. У овај проценат се урачунавају и површине под објектима.

У комплексу градске шуме планирати пешачке и трим стазе, површине за игру деце и сл. При формирању мреже пешачких и трим стаза водити рачуна о великим нагибима терена. За покривање трим стаза користити порозне материјале (шљунак, ризла, кора дрвета, пиљевина и сл.).

Дозвољена је изградња терена (полигона) за активну и пасивну рекреацију, игру и забаву: отворени спортски терени, санкалиште (са заштитном мрежом), игралишта за децу, полигони за мини-гольф, површине за ролере, амфитеатар на отвореном и сл. За дечија игралишта (пењалице, љуљашке, клацкалице) није дозвољена примена тврдих застора.

У комплексу шуме дозвољено је постављање мобилијара и пратеће опреме: клупе, корпе за смеће, вртни павиљони, мобилијар за игру деце, инфо-пункт, фонтане, чесме, скулптуре, монтажне тоалет кабине, и други пратећи мобилијар за кориснике комплекса.

Примењене материјале у обради застртих површина и елемената пратећег мобилијара прилагодити природном амбијенту - користити превасходно природне материјале и материјале који не угрожавају животну средину.

Планирати обнову постојећег фонда зеленила – дрвећа и шибља. Могуће је и премештање постојећег квалитетног фонда дрвећа и шибља са локације постојећег расадника у зону градске шуме (у складу са економском исплативошћу и конфигурацијом терена). Допунити фонд зеленила шуме садницама четинарског,

листопадног и зимзеленог дрвећа и шибља. По ободу шуме, формирати гушће заштитно зеленило у ширини од минимум 5.0m.

Делове шуме намењене спортским, рекреативним и пратећим активностима опремити адекватном инфраструктуром (осветљење, чесме са пијаћом водом и сл.).

* ЈКП „Зеленило-Београд“, бр. 11703/1 од 28.12.2004., бр. 1750/767, од 26.12.2005. и бр. 51/967 од 19.11.2007.
(бр. Урбанистичког завода 350-4073 од 05.01.2005., 350-117/05 од 04.01.2006. и 350-2646/04 од 23.11.2007.)

* Завод за заштиту природе Србије бр.03-1864/2 од 29.12.2004.
(бр. Урбанистичког завода 350-285/06 од 31.07.2006.)

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Г.1. Статус планске документације

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање Извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене и свих површина у оквиру плана. Такође, план представља плански основ за формирање парцела јавне намене и израду урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/03 и 34/06). Према правилима и урбанистичким условима плана директно се могу спроводити јавне површине и грађевинске парцеле у осталом грађевинском земљишту које су идентичне са катастарским парцелама и задовољавају правила парцелације овог плана.

Стечену обавезу представља Одобрење за изградњу стамбених објеката у низу типа "А" и "Б", интерне саобраћајнице са пратећом инфраструктуром и уређење терена на грађевинској парцели "А" у насељу Јајинци, Београд, бр. 350.4 – 345/2003 од 08.10.2003.године, према коме су изграђени индивидуални стамбени објекти у низу (подзона Б1, блок 3/1).

Доношењем предметног плана ставља се ван снаге део важећег Детаљног урбанистичког плана насеља Јајинци ("Сл.лист града Београда", бр. 21/88) - део прве месне заједнице насеља Јајинци у оквиру границе дефинисане овим планом.

Доношењем плана ставља се ван снаге Акт о Условима за уређење простора за изградњу фекалног колектора од насеља Јајинци до Бањичког колектора 70/125cm /бр.2042/1/90/(IX–04 бр.350.3-653/03) и Измена и допуна /исти број од 16.08.2004.год/, у делу трасе обухваћене овим планом.

Г.2. Локације за даљу планску разраду

За зоне организоване изградње - А (подзоне А1, А2 и А3) и Б (подзоне Б1 и Б2), даља планска разрада врши се урбанистичким пројектом за потребе препарцелације, осим у случају када је грађевинска парцела једнака величини блока када је могуће директно спровођење за блокове аналитички дефинисане, уз обавезну верификацију идејног пројекта пре издавања одобрења за изградњу (блокови 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12). Најмања целина за разраду урбанистичким пројектом је блок.

За зону В (подзоне В1, В2 и В3) даља планска разрада врши се урбанистичким пројектом само за потребе препарцелације за парцеле које не задовољавају услове

овог плана. Није неопходна израда урбанистичког пројекта ако је промена парцелације настала према јавној површини с обзиром да су овим планом дефинисани аналитичко-геодетски елементи.

За зону Г – комплекс градске шуме неопходна је верификација идејног пројекта од стране Комисије за планове пре издавања одобрења за изградњу.

Саставни део овог плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. Постојећа намена површина	Р 1:1000
2. Планирана намена површина	Р 1:1000
3. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина	Р 1:1000
4. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:1000
5. План хидротехничке мреже и објеката	Р 1:1000
6. План електроенергетске и ТК мреже	Р 1:1000
7. План гасоводне мреже и објеката	Р 1:1000
8. Инжењерскогеолошка категоризација терена	Р 1:1000
9. План зелених површина	Р 1:1000
10. Синхрон план	Р 1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Извод из ГП Београда 2021 (Планирано коришћење земљишта 2021, Планирано стамбено ткиво 2021)
- Аеро-фото снимак
- Извод из ДУП-а насеља Јајинци (Планирана намена површина)
- Оригиналне подлоге
 - Топографски план (Р 1:1000 и Р 1:2500)
 - Копија плана (Р 1:1000 и Р 1:2500)
 - Катастар подземних инсталација (Р 1:500 и Р 1:1000)
- Инжењерскогеолошка истраживања
- Иницијатива за израду плана и Одлука о изради плана
- Услови и документација надлежних институција
- Стечене урбанистичке обавезе / Подаци о постојећем стању / Иницијативе / Радни материјал
- Налаз Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (од 11.07.2006.год) и Мишљење Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (од 28.07.2006.год)
- Извештај о извршеној стручној контроли са Налазом Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (од 04.10.2007.год) и Мишљењем Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (од 08.08.2007.год)
- Извештај о Јавном увиду
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

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

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
Број: 350-232/08-С – 16. септембар 2008. године

ПРЕДСЕДНИК
Бранислав Белић, с.р.

- Доставити:
- Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове
 - "Службеном листу града Београда"
 - Одборничкој канцеларији
 - Писарници



За тачност отправа
Одговорни директор Службе за
Скупштинске послове и прописе
Божидар Узелац