



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXV Број 104

8. новембар 2021. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 8. новембра 2021. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТО-ПУТ” И АЕРОДРОМА „НИКОЛА ТЕСЛА” ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

#### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

##### A) ОПШТИ ДЕО

##### 1. Полазне основе

Изради Плана детаљне регулације подручја између привредне зоне „Ауто-пут” и Аеродрома „Никола Тесла”, Градска општина Нови Београд (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између привредне зоне „Ауто-пут” и Аеродрома „Никола Тесла”, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 77/16) (у даљем тексту: одлука) коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 18. јула 2016. године, а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, којом се предлаже дефинисање површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора и инвестиционим потенцијалима.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 20. фебруара 2018. до 7. марта 2018. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (који је такође саставни део документације плана) на 247 седници, одржаној 16. марта 2018. године.

##### 2. Обухват плана

##### 2.1. Граница њлана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије градских општина Нови Београд и Сурчин дефинисане:

– са северне стране регулацијом планиране саобраћајнице 2а-2а до раскрснице са Улицом нова 3;

– са источне стране регулацијом планиране улице Нова 3, затим границом кп 3839/1 КО Нови Београд до Сурчинског пута;

– са јужне стране регулацијом Сурчинског пута;  
– са западне стране, регулацијом Рембрантове улице, планиране Улице нова 14 и Улице XI.

изузимајући подручје између планиране улице Нова 24, Рембрантове, Сурчинског пута и границе КП 3908 КО Нови Београд.

Површина обухваћена планом износи око 259,55 ha.

#### 2.2. Појис каталогских њарицела у оквиру њранице њлана (Графички прилог бр. 2д „Катастарски план са границом плана” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Нови Београд

Целе катастарске парцеле:

1735, 3892/14, 3892/15, 3892/16, 3892/17, 3892/18, 3892/19, 3892/21, 3892/22, 3892/1, 3892/10, 3892/9, 3892/7, 3892/6, 3892/5, 3892/4, 3892/12, 3890/15, 3891/2, 3892/3, 3892/24, 3892/23, 3890/22, 3891/9, 3891/4, 3891/6, 3891/7, 3891/3, 3892/13, 3890/7, 3890/12, 3890/18, 3890/17, 3890/23, 3890/5, 3890/4, 3890/13, 3890/19, 3890/16, 3890/14, 3890/11, 3891/8, 3891/5, 3890/21, 3890/20, 3890/2, 3890/8, 3890/3, 3890/1, 3890/9, 3891/1, 3890/6, 3890/10, 3892/11, 6633/6, 641/2, 644/2, 643/2, 647/2, 1659/2, 649/2, 1656/2, 1657/2, 1653/2, 1654/2, 1744/2, 1744/5, 1744/7, 1737/3, 1737/4, 1737/6, 575/2, 6634/2, 549/2, 551/2, 600, 640/2, 645/2, 648/2, 1655/2, 1651/2, 1650/6, 1703, 1704/2, 1744/10, 1744/3, 1744/6, 1744/13, 1744/12, 1744/9, 1737/2, 581/2, 598, 547/2, 548/2, 550/2, 634/1, 6635/9, 646/2, 1652/2, 1744/11, 1744/4, 1737/1, 3892/20, 582/2, 583/2, 599, 578/2, 577/2, 1689, 1688, 1687, 1686, 1685, 1684, 1683, 1682, 1658/2, 1698/1, 1717/2, 1699, 1695, 1694, 1693, 1692, 1704/1, 581/1, 582/1, 583/3, 584/3, 584/2, 585/2, 6632/7, 597/3, 580, 579, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 634/2, 546/2, 546/1, 547/1, 548/1, 549/1, 633, 1691, 1690, 1702, 1700, 1701, 602, 629, 630, 1674, 1673, 1672, 1671, 1670, 1669, 1668, 1662, 1661, 1660, 626, 627, 628, 1744/1, 3902, 3901, 1736, 1737/5, 1738/2, 1737/7, 1744/8, 578/1, 577/1, 576/3, 576/2, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 625, 1675/4, 1675/3, 1675/2, 1675/1, 1719/5, 1719/4, 1719/3, 1719/2, 1719/1, 1718, 1681, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676, 642/2, 6635/10, 6632/8, 6634/1, 631, 601, 603, 604, 605, 606, 607, 624, 632, 1664, 1663, 1667, 1666, 1665, 6635/1, 1698/3, 1698/2, 1752, 1753, 1748, 1749, 1750, 1746/1, 1746/2, 1747, 1745, 1741/1, 1742, 1743, 1741/2, 1740, 1739, 1738/1, 3903, 3904, 1697, 1696, 1751, 3905, 3906, 3907 и 3908.

Делови катастарских парцела:

3920/2, 3917/1, 6650/1, 3912/22, 3912/16, 3912/10, 3912/8, 3912/9, 3912/17, 3912/11, 3912/6, 3912/5, 3912/7, 3912/14, 3915/12, 3922/8, 3920/1, 3920/17, 3919/3, 3922/1, 3924/1, 3924/3, 3924/2, 3923, 1734, 1793, 3921, 3912/1, 3918/1, 1755, 1754, 1766/1, 1767, 3897, 3894/3, 3894/2, 3894/1, 3893/1, 3895, 3896, 3916, 3912/4, 3912/3, 3915/13, 3915/3, 3915/8, 3899/16, 3912/23, 1704/3, 534/57, 1704/4, 3898/3, 3900/20, 638, 639, 637, 635, 636, 1717/1, 1715/2, 1715/1, 1714/2, 1714/1, 1716, 1649/1, 1650/3, 1757, 1756, 1647, 1648, 1644, 1645, 1646, 1711/2, 1711/1, 1710, 1712, 3900/1, 3899/1, 1769, 1768, 1765, 1764, 1762, 1761, 1760, 1759, 597/4, 1650/1, 1790/2, 1790/1, 1713, 1721/1, 1728/2, 1728/1, 1792, 1791, 1729, 1727, 1726, 1725, 1724, 1723, 1722, 1758, 1721/2, 1720, 6633/7, 1763, 3918/2, 3917/4 и 3917/2.

КО Сурчин

Делови катастарских парцела:

3992, 3919/2, 3991, 3993, 4827/5, 4827/7, 3919/1, 3958/2, 3959, 3920, 3994, 3975.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са границом плана” Р 1:1.000.

### 3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације плана)

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21),

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између привредне зоне „Ауто-пут” и Аеродрома „Никола Тесла”, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 77/16)

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације или ППР Београда),

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19),

– План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист Града Београда”, број 34/09).

Према Плану генералне регулације предметна локација се налази у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине,
- зелене површине-шуме.

Површине јавне и осталих намена:

- спортски објекти и комплекси – такмичарско спортски комплекс.

Површине осталих намена:

- становање – зона породичног становања – санација неплански формираних блокова (С4),

- мешовити градски центри– мешовити градски центри у зони ниске спратности (М6),

- комерцијални садржаји – комерцијални садржаји у зони ниске спратности (К3).

Зоне заштите:

Заштитна зона аеродрома – зона висинског ограничења.

Према Плану генералне регулације система зелених површина у граници плана се налази површина намењена за шуме и шумско земљиште.

### 4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:1.000)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена су:

- шуме;
- мрежа саобраћајница.

Површине осталих намена су:

- површине за становање;
- површине за комерцијалне садржаје;
- неизграђено земљиште.

## Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 1. Планирана намена површина и подела на зоне

#### 1.1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000)

Планиране површине јавних намена су:

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

- мрежа саобраћајница;
- терминус (СПЗ).

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:

- трансформаторске станице (ТС-1 до ТС-2);
- мерно-регулациона станица (МРС);
- црна станица (ЦС-1 до ЦС-2).

ШУМЕ

- шуме (Ш-1 до Ш-2).

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ:

- предшколске установе (Ј1-1 до Ј1-3);
- основне школе (Ј2-1 до Ј2-2);
- установе примарне здравствене заштите (Ј6);
- установе социјалне заштите (Ј8-1 до Ј8-2);
- високошколска установа (Ј4).

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТСКЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:

- такмичарско-спортски комплекси (СТ2-1 до СТ2-3);
- спортско-рекреативни комплекси (СТ1).

Планиране површине осталих намена су:

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ:

- зона породичног становања у формираним градским блоковима у периферној зони града (С2);
- зона породичног становања – санација неплански формираних блокова (С4).

ПОВРШИНЕ ЗА МЕШОВИТЕ ГРАДСКЕ ЦЕНТРЕ

- мешовити градски центри у зони ниске спратности (М6).

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

- зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
<b>површине јавне намене</b>				
површине за објекте и комплексе јавних служби	0,00	0,00	12,89	4,97
површине за спортске објекте и комплексе шуме	0,00	0,00	53,36	20,56
	7,40	2,85	5,85	2,25
саобраћајне површине	0,00	0,00	0,29	0,11
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0,00	0,00	0,62	0,24
саобраћајне површине	5,45	2,10	40,79	15,72
<b>укупно јавне намене</b>	<b>12,85</b>	<b>5,02</b>	<b>113,80</b>	<b>43,85</b>
<b>површине осталих намена</b>				
површине за становање	25,98	10,01	55,22	21,28
мешовити градски центри	0,00	0,00	10,34	3,98
површине за комерцијалне садржаје	1,54	0,59	80,19	30,90
неизграђено земљиште	219,18	84,45	0,00	0,00
<b>укупно остале намене</b>	<b>246,70</b>	<b>94,98</b>	<b>145,75</b>	<b>56,15</b>
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>259,55</b>	<b>100%</b>	<b>259,55</b>	<b>100%</b>

Табела 1 – Табела биланса површина

## 1.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана мрежом саобраћајница је подељена на 42 блока који су по номенклатури означени од 1 до 42, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

## 2. Општа правила уређења и грађења

### 2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

#### 2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) простор у оквиру подручја плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама обухвата плана могу се очекивати археолошки остаци и налази.

#### Мере заштите

У циљу заштите археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува у на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан, по члану 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови Завода за заштиту споменика културе Града Београда РЗ696/17 од 1. септембра. 2017. године)

#### 2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности,

спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16), Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, бр. 102/10) и др.

У обухвату плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

У циљу очувања природе и природних процеса, планирано је очување постојеће шуме, подизање нове парковске површине, као и формирање нових траса дрвореда са травним баштицама. Планирано је очување вредних примерака дендрофлоре (појединачна и групе стабала) у оквиру комплекса одређених намена и њихово уклапање у ново решење. Обезбеђен је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом, адекватно конкретной планираној намени. Такође, планиране су остале зелене површине са могућношћу екстензивне обраде, што обезбеђује формирање међа и живица које имају значајну улогу у очувању биодиверзитета. Предвидети пасивне и активне зелене кровове на јавним, пословним и комерцијалним објектима

Приликом реализације планског решења неопходно је поштовати следеће мере заштите:

- максимално очувати појединачна стабла и групе стабала унутар комплекса планираних намена;
- приликом одабира врста за нову садњу предност треба дати брзорастућим аутохтоним врстама дрвећа и жбуња прилагодљивим на природне и створене услове предметног подручја (насипање терена), које имају веће фитонцидно и бактерицидно дејство; користити и листопадне и четинарске врсте, како би зеленило било у функцији током читаве године;
- избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), а инвазивне врсте (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.) не користити;
- изворе светлости јавне расвете на зеленим површинама усмерити ка тлу, уз могућност смањења интензитета светлости изван радног времена објеката;

– уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

(Решење Завода за заштиту природе Србије 03 бр. 020-1994/3 од 14. априла 2017. године)

### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног плана (бр. IX-03 350.14-15/16, које је донето 14. јула 2016. године).

Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину је урађен у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10).

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (бр. V-04 бр. 501.2-128/2017 од 23. септембра 2019. године).

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

У циљу заштите вода и земљишта:

– приоритетну изградњу локалног канализационог система, за прикупљање и одвођење отпадних вода по сепарационом принципу;

– пречишћавање отпадних вода из постојећих и планираних објеката вршити на начин, односно одабиром одговарајућег техничко-технолошког решења пречишћавања отпадних вода којим се постиже достизање и одржавање квалитета еуфлента који задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

– изградњу непропусних септичких јама за прикупљање санитарних отпадних вода, до реализације градске канализационе мреже;

– изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

– контролисани прихват зауљене воде из гаража и са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, и њихов предtretман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципијент.

У циљу заштите ваздуха:

– централизовани начин загревања објеката;

– коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и слично;

– подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница и озелењавањем паркинг површина;

– озелењавање незастртих површина садњом дрворедних садница високих лишћара;

– реализовати планом предвиђено зеленило.

У циљу заштите од буке:

– примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница др.) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

– примену грађевинских и техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

Планиране комплексе јавних служби (школа, предшколске установе, објекат примарне здравствене заштите и установе социјалне заштите) у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописаним Законом о санитарним надзором („Службени гласник РС”, број 125/04).

На површинама намењеним становању, објектима и комплексима јавних служби, спортским објектима и комплексима, или њиховој непосредној околини није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу ( вода, ваздух, земљиште) а нарочито:

– обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку вибрације или непријатне мирисе; односно умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини осим делатности делатности категорије А;

– делатности категорије А – мале фирме чије је еколошко оптерећење знатно испод граничних вредности и могу бити лоциране унутар стамбеног насеља. Делатности ових фирми, као што су занатске услуге и оправке, технички сервиси, пекарске и посластичарске, израда и оправка предмета од дрвета, стакла, папира, коже, гуме и текстила, по правилу не смеју изазивати непријатности суседним становништву и немају ризик од хемијског удеса, а према условима из наредне табеле:

Табела: Минимални услови за лоцирање привредних делатности

КАТЕГОРИЈА ПРЕДУЗЕЋА*	А
Могућност емисије штетних материја у ваздух	загађивачи без значаја
Ризик од хемијског удеса	занемарљив
Површина комплекса (ha)	-
Заштитно одстојање од границе комплекса (m)	до 50
Потребна урбанистичка документација за заштиту животне средине**	-

\*када је присутно више ризика категорија предузећа се одређује орема највећем ризику  
 \*\*ПУ=процена утицаја пројеката (објекта) на животну средину. ПО=процена опасности од хемијског удеса, СПУ=стратешка процена утицаја комплекса на животну средину

– изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и слично, као и складиштење отровних и запаљивих материјала;

– изградња станица за снабдевање горивом;

– изградња упојних дунара за одвођење отпадних вода;

– изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, односно значајно умањи осветљеност и осунчаност истих;



– уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина.

Трафостанице, пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09) и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40  $\mu$ T;

– обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

– није дозвољена уградња трансформатора који садрже полихлороване бифениле (PCB);

– након изградње трафостаница извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трафостаница, пре издавања употребне дозволе за исте, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

– трафостанице у оквиру објеката не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и слично.

Аntenски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да:

– висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m;

– удаљеност антенског система базе станице и границе предшколске установе (вртића), основне школе и дечијих игралишта износи најмање 50 m;

– удаљеност антенског система базе станице и стамбеног објекта у окружењу, износи најмање 30 m;

– удаљеност антенског система базе станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10 m;

– антенски систем базе станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова;

– при пројектовању антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир избор и дизајн и боју антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност мазирања базе станице.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије а кроз;

– правилно обликовање планираних објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих;

– коришћење фотонапонских ћелија, соларних колектора/панела и сл. на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;

– правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте као и негативан утицај ветра.

На нивоу техничко пројектне документације размотри-ти могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објекта и слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулативних базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.

Начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у границама предметног плана вршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом у другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе просторије или делове објекта и довољан број контејнера за прикупљање привремено складиштење и одвожење отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање и то:

– медицинског отпада на начин утврђен Правилником о управљању медицинским отпадом („Службени гласник РС”, број 48/19);

– амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 95/18 – др. закон),

– неопасног рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др.), у складу са и, у вези са тим, обезбедити простор за зелена острва, за потребе примарне сепарације истог;

– комуналног отпада,

Инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада.

У току извођења радова на изградњи планираних објеката планираних садржаја извођач радова је у обавези да:

1.1. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње сакупи, разврста и привремено складишти на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада), спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (поседни услови складиштења отпада и сл.) односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом, приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;

1.2. обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 14/16 и 95/18 и др. закон); и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, број 56/10);

1.3. води евиденцију о:

– врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту,

– издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);

1.4. попуњава документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада,

обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

1.5. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

1.6. у случају удесних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др.).

(Услови Секретаријата за заштиту животне средине бр. V-04 број: 501.2-128/2017 од 23. септембра 2019. године)

2.1.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Acc(g) и очекивани максимални интензитет земљотреса –  $I_{max}$  у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Табела: Сеизмички параметри

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,02-0,04	0,04-0,06	0,06-0,08
$I_{max}$ (EMS-98)	VI	VII	VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

– Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19 и 52/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације и

– Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и другим техничким прописима и стандардима за такву врсту објеката.

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара.

Стога, 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”, број 30/91).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

– објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);

– применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90);

– при фазној изградњи објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину;

– изградња електроенергетских објеката и постројења мора бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95);

– реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запањивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15);

– за изградњу станица за снабдевање горивом применити Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих провредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС”, бр. 54/17 и 34/19).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15 и 114/15).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дорада, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, потребно је прибавити услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија (у поступку израде идејног решења за објекте гасовода и МРС) од стране надлежног органа Министарства на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15

и 114/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, бр. 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

(Услови МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду бр. 217-383/2017-09/8 од 25. августа 2017. године)

Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње нових стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према плану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр. 2993-2, од 28. августа 2017. године, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена” Р 1:1.000)

На основу урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације подручја између привредне зоне „Ауто-пут” и аеродрома „Никола Тесла”, Градска општина Нови Београд”, од стране предузећа „Хидрозаовод ДТД” из Новог Сада (2018.), дефинисани су следећи инжењерско-геолошки услови.

Истражни простор обухвата део простране лесне заравни познате под називом „Земунски лесни плато”. Апсолутне коте у оквиру ширег истражног простора варирају од 84,0 – 110,0 мнв. Карактеристична је појава благих „лесних брежуљака” (уздигнућа) и „лесних вртача” (депресија) димензија декаметарског реда величине (дужина и ширина). Велики део ширег простора је под пољопривредним културама, тако да су очуване природне геоморфолошке карактеристике предметног простора. Чак и мањи, урбанизовани део терена који је предмет ПДР-а чине углавном мањи индивидуални стамбени објекти, па до веће деградације природних геоморфолошких својстава није дошло.

Геолошка средина изграђена је од литолошких комплекса лесних наслага, лесоида, алувијално-барских, алувијално-језерских и језерско-барских седимената. На истраживаном терену могу се издвојити две хидрогеолошке зоне унутар заступљених литогенетских комплекса: лесне насlage у надизданској и лесне насlage у изданској зони. На простору ПДР-а су присутни утицаји процеса: суфозије, распадања лесних наслага и слегања лесног тла.

С обзиром на изразиту монотоност геолошке грађе и морфолошких карактеристика, као и урбанизованост терена, цео простор је сведен на један инжењерско-геолошки рејон:

РЕЈОН А – простор са релативно очуваним природним геотехничким условима

Овај рејон обухвата простор лесне заравни који је пружања И-3. Благо је заталасан и са апсолутним котатама од 89 до 102 мнв. Површина терена генерално има пад ка североистоку.

Основна карактеристика овог рејона је да је у потпуности изграђен од лесних наслага. У приповршинским деловима терена, лес је очуване примарне ситне цевасте макропорозности, (вршни делови комплекса су хумифицирани), изразито до средње деформабилан и неуједначено осетљив на допунско слегање при влажењу. Напомињемо да је од посебног значаја први лесни хоризонт. Практично, у њему ће се дешавати скоро све делатности и допунски утицаји ће се, по правилу, у њему и завршавати. При томе треба имати у виду да лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства. То се превасходно огледа у:

- релативно малом дозвољеном оптерећењу које је одређено тзв. структурном чврстоћом,
- изразиту до средњу деформабилност и
- осетљивост на промену влажности, односно у условима водозасићења долази до колапса тла, када долази и до вишеструког повећања деформабилности.

При пројектовању и изградњи објеката, саобраћајница и сл. посебно је значајно да пројектантска решења буду прилагођена специфичним условима лесних седимената како би се обезбедила њихова потпуна стабилност у фази експлоатације. Генерално, терен овог рејона је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло.

Услови изградње објеката високоградње

У оквиру геотехничких услова изградње објеката високоградње, препоручује се следеће:

- објекте треба фундирати на дубини мин. до 1,5 m од површине терена. Треба нагласити да је повољније што дубље фундирање. Делови овог терена пружају идеалне услове да се у њему изведу 1 до 2 подземне етаже, које поред осталог, могу бити и гаражни простор;
- темеље треба пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада;
- лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног;
- објекти спратности до По+П+3 могу да се фундирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ), а објекте веће спратности треба фундирати на темељним плочама;
- одржавање ископа у габариту објекта, и посебно око објекта, мора се изводити уз сталну заштиту лесног тла од неједнаког расквашавања. Неконтролисани доток вода у близини објеката, за релативно кратко време може погоршати карактеристике лесних наслага. Око објеката пројектовати шире тротоаре (мин. 1,5 m ширине) са контрападом од објеката;
- посебно се истиче значај нивелационог уређења терена око пројектованих објеката, тј. плато треба да има тако формиран нагиб да се ни на једном његовом месту не задржава вода;
- интерне инсталације водовода, канализације, топловода или гасовода не треба да буду ближе од 8 до 10 m од пројектованих објеката. У противном, треба да се изведу у техничким (бетонским) каналима;
- не могућности, канализациону и водоводну инфраструктуру објеката уградити у техничкој етажи – подрумској просторији, а никако испод објекта. На тај начин канализационе и водоводне цеви би биле под контролом и у случају хаварије лако би се могло интервенисати;
- изградњу објеката започети тек по изградњи планиране инфраструктуре;
- имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућности у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина;



– шире изведени ископи морају се попунити ископаним тлом уз одговарајуће збијање;

– побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла;

– отпорност лесних наслага према ископу је мала и у потпуности се може извести механизовано;

– према ГН-200 лесне насlage припадају I–II категорији тла.

Услови израде саобраћајница

Нивелацију саобраћајница прилагодити нагибу терена. Због заравњености терена неће бити великих захвата у виду усецања или насипања. Уколико и до истих и дође, стабилност косина висине до 2,5 m може се у потпуности обезбедити косинама нагиба 1,5:1. Косине заштити биоторкретом, односно у потпуности их затравити и додатно осигурати дрворастућим ниским растињем.

Услови израде фекалне канализације

Услови за изградњу канализационе мреже су релативно неповољни, с обзиром да су нивелациони услови у терену уједначени, па ће линијска мрежа имати мале и уједначене падове, мин. 0,1%. Свакако да, уколико су дубине велике, треба предвидети израду црпних станица. Према стандардима изградње канализационе мреже, дубина ископа је променљива и највероватније ће се кретати од 2, па и до 7 m (без црпних станица).

Услови заштите ископа (ровова) немају посебне захтеве за дубину ископа до 1 m. Чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа. До наведене дубине, није неопходна заштита ископа. За дубље ископе потребна је одговарајућа привремена заштита ископа. Где је то могуће, заштита стабилности косина ископа може се до одређене дубине обезбедити широким ископом. У деловима где због присуства објеката, широки ископ није могућ, неопходно је осигурање одговарајућом технологијом („krinks”, ларсен талпе, и сл.).

Дубина до НПВ је велика, тако да нема потребе за обезбеђењем рова од дотока подземне воде. Уколико је то технолошки оправдано, може се предвидети и изградња фекалне канализације методом утискавања.

Услови израде водоводне мреже

Услови за водоводну мрежу врло су уједначени и повољни на целом простору. Пратећи објекти водовода, шахтови, подстанице и евентуални објекти високоградње, могу се темељити на локалном тлу директним методама (плитко темељење), на свим врстама темеља.

За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

#### 2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Применити следеће мере енергетске ефикасности:

– применити грађевинске ЕЕ системе;

– планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд);

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;

– планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– уградити штедљиве потрошаче електричне и топлотне енергије.

Све ове мере приликом израде техничке документације, извођења и техничког пријема објеката радити у складу са Правилником о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/11).

#### 2.1.7. Услови за приступачност простора

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

#### 2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката неопходно је наставити судове-контејнере запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, у потребном броју који се одређује према нормативу: један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине простора.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, бр. 42/12 и 31/13), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебни изграђеним нишама у оквиру граница формираних грађевинских парцела или комплекса или у смећарама унутар самих објеката.

Смећаре градити као посебне боксове ограђене материјалом према замисли инвеститора/пројектанта или као засебне, затворене просторије, са једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. Максимално ручно гурање контејнера од локације до коловоза износи максимум 15 m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у посебне судове, који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученом уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

При изради техничке документације за изградњу објеката, неопходно је од ЈКП „Градска чистоћа” прибавити ближе услове, за сваки планирани објекат појединачно.

(Услови ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 13316 од 22. августа 2017. године)



## 3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

## 3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”  
Р 1:1.000)

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ  
ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈ-  
НЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
део Улице XI	СА-1	КО Сурчин Делови к.п.: 3975, 3994, 3991, 3992, 3993, 4827/5, 3919/1, 3958/2, 3959, 3920,
део Улице XI	СА-2	КО Нови Београд Целе к.п.: 601 Делови к.п.: 600, 1703, 598, 1704/1, 597/3, 1702, 602, 603, 599,
део Улице нова 4	СА-3	КО Нови Београд Делови к.п.: 6633/7, 581/1, 580, 579, 578/1, 577/1, 576/3, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 625, 624, 612, 613, 611, 609, 608, 607, 610,
раскрсница улица Нова 1 и нова 4	СА-4	КО Нови Београд Делови к.п.: 6633/7, 607, 625,
део Улице нова 4	СА-5	КО Нови Београд Делови к.п.: 6633/7, 1675/3, 625, 1681, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676, 607, 1683, 1682, 1684, 1685, 1687, 1688, 1690, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1695, 1694, 1685,
раскрсница улица Нова 2 и нова 4	СА-6	КО Нови Београд Делови к.п.: 1695, 1696, 1697, 1675/4, 1675/3, 6633/7,
део Улице нова 4	СА-7	КО Нови Београд Делови к.п.: 1698/3, 1698/2, 1714/2, 1714/1, 1697, 1711/2, 1711/1, 1712, 1713, 1675/4, 1675/2, 1675/1, 1719/5, 1719/4, 1719/3, 1719/2, 1719/1, 1720, 1718, 6633/7, 1698/1, 1717/2, 1717/1, 1715/2, 1716, 1715/1, 1699,
део Улице нова 1	СА-8	КО Нови Београд Делови к.п.: 603, 604, 605, 606, 607, 6632,
део Улице нова 2	СА-9	КО Нови Београд Делови к.п.: 1697, 1696, 1700, 1701, 6632, 1695,
улица Нова 5	СА-10	КО Нови Београд Делови к.п.: 1713, 1714/1, 1714/2,
део Улице нова 1	СА-11	КО Нови Београд Делови к.п.: 625
део Улице нова 6	СА-12	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3
део Улице нова 2	СА-13	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3, 1675/4,
раскрсница улица Нова 4 и Нова 14	СА-14	КО Нови Београд Делови к.п.: 1711/1, 1710, 1720, 6633/7,
део Улице нова 14	СА-15	КО Нови Београд Делови к.п.: 1721/1, 1728/2, 1726, 1727, 1725, 1724, 1723, 1722, 1721/2, 1720,
део Улице нова 7	СА-16	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3,
раскрсница улица Рембрантова и Нова 14	СА-17	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634, 3924/2, 3903, 3912/13,
део Улице нова 7	СА-18	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/4, 1675/2, 1719/5, 1675/1, 1719/4, 1719/3, 1718,
део улице Рембрантове	СА-19	КО Нови Београд Делови к.п.: 3912/22, 3912/23, 3912/16, 3912/10, 3912/8, 3912/9, 3912/17, 3912/11, 3912/6, 3912/5, 3912/7, 3912/3, 3912/4, 3912/14, 3915/12, 3915/13, 3915/3, 3917/4, 3922/8, 3920/1, 3918/2, 3920/17, 3919/3, 3922/1, 3924/1, 3920/2, 3924/2, 3923, 3921, 3912/1, 3918/1, 3916, 6634, 3915/8,
део Улице нова 7	СА-20	КО Нови Београд Делови к.п.: 1721/2, 1720, 1719/1, 1719/2,
део Улице нова 8	СА-21	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/4, 1675/2, 1719/5, 1675/1, 1719/4, 1719/3, 1718,
раскрсница улица Нова 3 и Нова 13	СА-22	КО Нови Београд Делови к.п.: 1674, 1753, 1754,

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
део Улице нова 8	СА-23	КО Нови Београд Делови к.п.: 1721/2, 1720, 1719/1, 1719/2, 1721/1,
део Улице нова 9	СА-24	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3,
део Улице нова 3	СА-25	КО Нови Београд Делови к.п.: 1755, 1754, 1744/9, 1757, 1756, 1765, 1764, 1762, 1761, 1760, 1759, 1747, 1758, 1752, 1753, 1748, 1749, 1750, 1746/1, 1746/2, 1763, 1745, 1751,
део Улице нова 9	СА-26	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/4, 1675/2, 1719/5, 1675/1, 1719/4, 1719/3, 1718,
раскрсница улица Нова 3 и Нова 17	СА-27	КО Нови Београд Делови к.п.: 1744/9, 1744/1, 1765, 1766/1, 6635/1,
део Улице нова 9	СА-28	КО Нови Београд Делови к.п.: 1721/2, 1720, 1719/1, 1719/2, 1721/1, 1722, 1723, 1724,
део Улице нова 13	СА-29	КО Нови Београд Делови к.п.: 1719/2, 1719/3,
део Улице нова 3	СА-30	КО Нови Београд Делови к.п.: 1766/1, 1767, 3900/20, 1769, 1768, 1744/1, 1741/1, 1742, 1743, 1741/2, 1740, 1739, 1738/1, 6635/1,
улица Тулуза Лотрека	СА-31	КО Нови Београд Целе к.п.: 3892/12, Делови к.п.: 3892/20, 3892/14, 3892/15, 3892/16, 3892/17, 3892/18, 3892/19, 3892/21, 3892/22, 3892/1, 3892/10, 3892/7, 3892/6, 3892/5, 3892/4, 3892/3, 3892/24, 3891/4, 3891/6, 3891/3, 3892/13, 3891/5, 3891/1, 3892/11,
Улица Нова 25	СА-32	КО Нови Београд Делови к.п.: 3890/15, 3890/12, 3890/18, 3890/17, 3890/13, 3890/19, 3890/16, 3890/14, 3890/21, 3890/20, 3890/2,
део Улице XXI	СА-33	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 549/2, 547/2, 548/2, 628, 578/1, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 625, 624,
раскрсница улице Нова 1 и Улице XXI	СА-34	КО Нови Београд Делови к.п.: 627, 628, 625, 6634/1,
део Улице XXI	СА-35	КО Нови Београд Делови к.п.: 625, 1675/3, 1681, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676, 6634/1,
раскрсница улице Нова 6 и Улице XXI	СА-36	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1669, 1675/3,
део Улице XXI	СА-37	КО Нови Београд Делови к.п.: 1672, 6634/1, 1675/3,
раскрсница улице Нова 2 и Улице XXI	СА-38	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1672, 1673, 1675/4, 1675/3,
део Улице XXI	СА-39	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1674, 1673, 1675/4, 1675/2, 1675/1, 1718, 1719/5, 1719/4, 1719/3,
раскрсница улице Нова 13 и Улице XXI	СА-40	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1674, 1753, 1719/2, 1719/3,
део Улице XXI	СА-41	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1753, 1752, 1751, 1750, 1749, 1748, 1747, 1746/2, 1746/1, 1745, 1744/2, 1744/10, 1743, 1742, 1741/1, 1721/1, 1721/2, 1720, 1719/1, 1719/2,
раскрсница улице Нова 18 и Улице XXI	СА-42	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1722, 1721/1, 1741/1, 1741/2,
део Улице XXI	СА-43	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1727, 1726, 1725, 1724, 1723, 1722, 1741/2, 1740, 1739, 1738/1,
раскрсница улице Нова 14, Нова 16 и Улице XXI	СА-44	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 1728/1, 1728/2, 1727, 1738/1, 1738/2,
део улице Рембрантова	СА-45	КО Нови Београд Делови к.п.: 6634/1, 3924/2, 3924/3, 1734, 1793, 1792, 1791, 1790/1, 1790/2, 1729, 1728/1, 1738/2, 1737/1, 1737/5, 1736, 1735, 3901, 3902, 3903,
део Улице нова 14	СА-46	КО Нови Београд Делови к.п.: 1704/3, 1704/4, 1717/1, 1716, 1715/2, 1715/1, 1714/2, 1714/1, 1713, 1712, 1711/2, 1711/1, 1710,
део Улице нова 1	СА-47	КО Нови Београд Делови к.п.: 627, 628,
део Улице нова 6	СА-48	КО Нови Београд Делови к.п.: 1669,

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
део Улице нова 3	СА-49	КО Нови Београд Делови к.п.: 3904, 6635/1, 3890/4, 3890/5, 3890/6, 3890/7, 3890/12, 3890/21, 3890/13, 3891/4,
раскрсница улица Нова 3, Нова 24 и Нова 25	СА-50	КО Нови Београд Делови к.п.: 6635/1, 3903, 3904, 3891/4, 3892/1, 3893/1,
део Улице нова 3	СА-51	КО Нови Београд Делови к.п.: 3903, 3902, 3901, 1735, 1736, 6635/1, 3897, 3896, 3895, 3894/3, 3894/1, 3894/2, 3893/1,
део Улице нова 3	СА-52	КО Нови Београд Делови к.п.: 1736, 1737/2, 1738/2, 1738/1, 6635/1, 3900/20, 3900/1, 3899/1, 3899/16, 3898/3, 3897,
део Улице нова 13	СА-53	КО Нови Београд Делови к.п.: 1674,
улица Нова 15	СА-54	КО Нови Београд Делови к.п.: 1750, 1751,
улица Нова 16	СА-55	КО Нови Београд Делови к.п.: 1747,
улица Нова 17	СА-56	КО Нови Београд Делови к.п.: 1744/1, 1744/13, 1744/12, 1744/11, 1744/10, 1744/2, 1744/3, 1744/4, 1744/5, 1744/6, 1744/7, 1744/8, 1744/9,
део Улице нова 18	СА-57	КО Нови Београд Делови к.п.: 1741/2, 1741/1,
улица Нова 19	СА-58	КО Нови Београд Делови к.п.: 1740,
улица Нова 20	СА-59	КО Нови Београд Делови к.п.: 1738/2, 1738/1,
улица Нова 21	СА-60	КО Нови Београд Делови к.п.: 1736, 1737/5, 1737/1, 1737/7, 1737/6, 1737/4, 1737/3, 1737/2,
улица Нова 22	СА-61	КО Нови Београд Делови к.п.: 3901,
улица Нова 23	СА-62	КО Нови Београд Делови к.п.: 3902,
улица Нова 24	СА-63	КО Нови Београд Делови к.п.: 3903,
део Улице нова 10	СА-64	КО Нови Београд Делови к.п.: 1672, 1671, 1670, 1669,
део Улице нова 12	СА-65	КО Нови Београд Делови к.п.: 1674, 1673, 1672,
део Улице нова 10	СА-66	КО Нови Београд Делови к.п.: 1674, 1673, 1672,
део Улице нова 11	СА-67	КО Нови Београд Делови к.п.: 1672, 1671, 1670, 1669,
део Улице нова 3	СА-68	КО Нови Београд Целе к.п.: 1650/6, Делови к.п.: 1669, 6635/1, 1649/1, 1650/3, 1650/1, 1651/1,
део Улице нова 11	СА-69	КО Нови Београд Делови к.п.: 1674, 1673, 1672,
део Улице нова 12	СА-70	КО Нови Београд Делови к.п.: 1672, 1671, 1670, 1669,
део Улице нова 3	СА-71	КО Нови Београд Делови к.п.: 6635/1, 1672, 1754, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649/1,
део Улице нова 18	СА-72	КО Нови Београд Делови к.п.: 1721/1;
део Улице нова 2	СА-73	КО Нови Београд Делови к.п.: 1672,
улица Нова 35	СА-74	КО Нови Београд Делови к.п.: 623, 6234,
улица Нова 36	СА-75	КО Нови Београд Делови к.п.: 624,
улица Нова 34	СА-76	КО Нови Београд Делови к.п.: 624, 625,
	СА-77	КО Нови Београд Делови к.п.: 1664, 1665,
улица Нова 31	СА-78	КО Нови Београд Делови к.п.: 1665, 1666, 1667, 1668,
улица Нова 32	СА-79	КО Нови Београд Делови к.п.: 1665, 1666, 1667, 1668,
улица Нова 33	СА-80	КО Нови Београд Делови к.п.: 1665, 1666, 1667, 1668,
улица Нова 29	СА-81	КО Нови Београд Делови к.п.: 1668, 1669,

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
улица Нова 28	СА-82	КО Нови Београд Делови к.п.: 1745, 1746/1,
део Улице нова 19	СА-83	КО Нови Београд Делови к.п.: 1726,
улица Нова 37	СА-84	КО Нови Београд Делови к.п.: 1735, 3901,
улица Нова 26	СА-85	КО Нови Београд Делови к.п.: 3907, 3908,
улица Нова 27	СА-86	КО Нови Београд Делови к.п.: 3905, 3906, 3907,
Терминус ЈГС	СПЗ	КО Нови Београд Делови к.п.: 1702, 1701, 1700, 6632/8, 1694, 1695,
део улице XI	САО-1	КО Сурчин Делови к.п.: 4827/7, 3919/2,
део улице XI	САО-2	КО Нови Београд Делови к.п.: 597/4
део улице XI	САО-3	КО Нови Београд Целе к.п.: 6633/6, 575/2, 6634/2, 551/2, 581/2, 550/2, 634/1, 6635/9, 582/2, 583/2, 578/2, 577/2, 584/2, 585/2, 6632/7, 597/3, 546/1, 547/1, 548/1, 549/1, 576/2, Делови к.п.: 534/57, 635
део Улице нова 3	САО-4	КО Нови Београд Целе к.п.: 641/2, 644/2, 643/2, 647/2, 1659/2, 649/2, 1656/2, 1657/2, 1653/2, 1654/2, 640/2, 645/2, 648/2, 1655/2, 646/2, 1652/2, 1658/2, 642/2, Делови к.п.: 6635/1, 635, 1651/2, 638, 639, 637, 636, 634/2, 633, 629, 630, 6635/10, 631, 632, 627, 1660, 626, 628, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667,
део улице сурчинске	САО-5	КО Нови Београд Делови к.п.: 6650/1,

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000

### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Предметни простор се налази северно од заштитног коридора Аеродрома „Никола Тесла”.

Сурчинска улица (грађевинска парцела САО-5) је ободна саобраћајница са јужне стране предметног плана. Према ППР-у Београда је у рангу улице првог реда. Дефинисана је Планом детаљне регулације за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза, од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом „Никола Тесла” („Службени лист Града Београда, број 62/14) (у даљем тексту: план Сурчинска). Планирана ширина коловоза Сурчинске улице је 6,5 m у по смеру, са разделним острвом ширине 4,5 m. У оквиру регулације Сурчинске улице планира се обострано зеленило, променљиве ширине (од 3,9 до 5,4 m), обострана бициклистичка стаза, ширине 1,6 m и обострани тротоари, ширине 2,0 m. У складу са разрадом околног подручја, планиран је нови ритам раскрсница са пуним програмом веза у односу на план Сурчинска.

Саобраћајница 2а-2а и припадајућа раскрсница са улицом XI (грађевинске парцеле САО-1, САО-2 и САО-3) је ободна саобраћајница са северне стране предметног плана. Дефинисана је Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда, број 61/09). Према ППР-у Београда у рангу је улице првог реда. Планирана ширина регулације саобраћајнице 2а-2а је 30,5 m. Планирана ширина коловоза је 7,0 m у оба смера, са раз-

делним острвом ширине 4,5 m. У оквиру регулације саобраћајнице 2а-2а планира се обострано зеленило, ширине 1,8 m и 3,0 m, бициклическа стаза, ширине 2,2 m и обострани тротоари, ширине 2,0 m и 3,0 m.

Са западне стране саобраћајница Нова 3 (грађевинска парцела САО-4) је ободна саобраћајница предметног плана. У делу од саобраћајнице 2а-2а до стационаже 340 дефинисана је Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09). Према ПГР-у Београда спада у секундарну уличну мрежу. Планирана ширина коловоза Улице нова 3 је 7,0 m. У оквиру регулације планира се обострано зеленило, једноредно ширине од 3,3 m уз једнострану двосмерну бициклическу стазу, ширине 2,2 m, и и вишеродно, ширине 5,0 m на супротној страни, као и обострани тротоари, ширине 1,5 m и 2,0 m.

Остале планиране саобраћајнице, унутар предметног подручја, су део секундарне уличне мреже и планирају се у рангу приступних и сабирних улица уз поштовање планиране намене и постојеће парцелације.

Ширина коловоза секундарне уличне мреже је планирана у односу на очекивано меродавно возило које ће се улицом кретати.

Секундарна улична мрежа је планирана са ширином коловоза од мин 6,0 m за двосмерно кретање возила, односно мин 3,5 m за једносмерно кретање возила.

Површине за кретање пешака планиране су са ширином од 1,5 m минимално.

Попречни профили саобраћајница, унутар плана, приказани су на одговарајућем графичком прилогу.

Регулациона ширина саобраћајница представља константу плана. Унутар утврђене регулационе ширине могуће су функционалне и конструктивне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације, што је могуће дефинисати у поступку спровођења плана, кроз детаљније нивое разраде, у циљу добијања што квалитетнијег и безбеднијег саобраћајног решења.

Приступ постојећим грађевинским парцелама, које приступ остварују са саобраћајнице Сурчинска-Војвођанска, планиран је преко зеленила у регулацији улице (израдом колског застора од одговарајућег материјала), преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Трасе новопланираних саобраћајница, у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену и котатама ободних изведених саобраћајница са примереним падовима. Нивелационо решење новопланираних саобраћајница формирано је на основу детаљног геодетског снимка терена и усклађено са већ изграђеном физичком структуром, и усклађено са саобраћајним решењима околних важећих планских докумената (планова детаљне регулације).

Одводњавање се решава гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систем затворене кишне канализације. Висинске коте у овом плану дате су оријентационо, што оставља могућност да се у даљим фазама разраде, у фази израде пројеката, нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлим из услова за постављање комуналне инфраструктуре.

Коловозну конструкцију новопроектованих саобраћајница и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да

је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања. Површинску обраду тротоара планиранти са завршном обрадом прилагођеној пешачким кретањима и меродавном оптерећењу (асфалт бетон или префабриковани елементи). Пешачке прелазе изводити са упуштеним ивичњацима како се не би ометала кретања инвалидних лица.

(Услови Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију допис бр. IV-05 344.4-36/2017 од 8. септембра 2017. године, Секретаријат за саобраћај – Одељење за планирање саобраћаја допис бр. IV-08 344.4-54/2020 од 13. октобра 2020. године и e-mail од 25. јануара 2021. године)

### 3.1.2. Јавни градски превоз путника

У постојећем стању, саобраћајница којом саобраћају возила јавног градског превоза (у даљем тексту: ЈГП), а која се једним делом налази у оквиру предметног плана је Сурчинска улица.

Концептом развоја ЈГП-а планира се задржавање постојећих траса линија јавног превоза и увођење нових линија, уз реорганизацију постојећих линија, а у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета. Планира се траса линија јавног превоза саобраћајницама: Рембрантовом, Улицом XXI, Нова 13, Нова 3, Нова 2, Улицом XI и Улицом 2а-2а. У оквиру Блока 4, планиран је нови терминус (СПЗ).

Правила грађења саобраћајница којима саобраћају возила јавног превоза:

- ширина саобраћајних трака којима саобраћају возила јавног превоза износи 3,5 m;
- радијуси скретања возила јавног превоза од мин. 12,0 m;
- аутобуска стајалишта су планирана у проточиним саобраћајним тракама, осим у Сурчинској улици, која су планирана у нишама, односно полунишама како је дато одговарајућим графичким прилозима;
- стајалишне платое планирати са мин. дужином од 20 m у правцу.

До изградње планиране саобраћајне мреже и планираног терминуса СПЗ у Блоку 4, постојећи терминус Бежанија „Ледине” (налази се ван границе предметног плана) се задржава са постојећим капацитетом. Како би се избегло још једно пробијање разделног острва на малој удаљености од постојећег, планира се да возила која долазе из правца Сурчина из Сурчинске улице скрећу десно у Улицу власинску, а затим да се из Обреновачке улице у левом скретању укључују у Сурчинску улицу (у смер ка Сурчину). Возила која долазе из правца центра града, из Сурчинске улице скрећу лево у Обреновачку, а затим се из Власинске улице, у десном скретању, укључују у Сурчинску ка центру града.

У складу са развојем траса кретања возила ЈГС, као и организацијом кретања кроз постојећи терминус „Бежанија Ледине”, ако се укаже потреба, могуће је кроз израду техничке документације извршити промену саобраћајног решења Сурчинске улице, а у оквиру њене планом дефинисане регулације.

Колски приступ парцелама преко стајалишних платоа могуће је остварити уз сагласност Секретаријата за јавни превоз.

У зони стајалишта линија јавног превоза, трасе бициклических стаза су планиране иза стајалишног платоа. У случајевима где у зони стајалишта јавног превоза није могуће планирати бициклическу и пешачку стазу у минималној ширини, бициклическу стазу прекинути у дужини тог стајалишта.



Током израде техничке документације, у сарадњи са Секретаријатом за јавни превоз, биће прецизно дефинисане позиције и саобраћајно-технички елементи стајалишта ЈПП.

Правила уређења и грађења за планирани аутобуски терминас СПЗ	
грађевинска парцела	– Овим планом је формирана грађевинска парцела јавне саобраћајне површине СПЗ, оријентационе површине 2.860 m <sup>2</sup> . Тачне површине парцела ће одредити Републички геодетски завод, приликом формирања грађевинске парцеле.
намена	– Терминас са објектом терминаса и пратећом инфраструктуром, – простор за отправника и возаче који чекају на полазак, санитарне просторије.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат поставити у оквиру грађевинских линија у складу са технолошким и функционалним потребама.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је 10%. – Интерне манипулативне и саобраћајне површине као и паркинг простор не улази у обрачун индекса заузетости.
висина објекта	– Максимална висина венца 4,0 m. – Максимална висина слемена 5,0 m.
кота пода приземља	– Кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Решење саобраћаја	– Колски приступ се планира из улица Нова 2 и Нова 14. Улаз и излаз из терминаса пројектовати са саобраћајно – техничким елементима неопходним за функционисање возила јавног превоза. – У оквиру планираног терминаса неопходно је обезбедити: позиције долазних, позиције за чекање на планирани полазак и позиције полазних стајалишта за возила ЈПП-а са припадајућим стајалишним платоима унутар терминаса, површину за стационирање возила која чекају на планирани полазак по реду вожње, површине намењене кретању возила ЈПП-а, пешачке комуникације. – Ширина саобраћајнице у оквиру терминаса треба да омогући обилажење стационираних возила јавног превоза. – На планираном термину максималан подужни нагиб коловоза за кретање возила ЈПП-а износи 6%. – Приликом пројектовања, потребно узети у обзир димензије и саобраћајно-техничке карактеристике возила јавног превоза; – У оквиру терминаса пројектовати стајалишне платое (пешачке комуникације) у ширини од минимум 3,0 метра у зони стајалишта и висине стајалишног платоа од 12 cm. – Стајалишта и пешачке комуникације планирати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се омогућава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). – Коловозну конструкцију пројектовати за тежак теретни саобраћај.
Услови за ограђивање парцеле	– Није дозвољено ограђивање.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу.
инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно гто. Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15 и 95/18).

(Услови Секретаријата за јавни превоз бр XXXIV-01 Бр. 346.5-2172/2017 од 17. маја 2018. године и e-mail 25. јануара 2021. године)

### 3.1.3. Паркирање

У граници плана се планира укупно 164 паркинг места у регулацији јавних саобраћајних површина, и то:

- у регулацији Ул. нова 5 планира се 24 паркинг места
- у регулацији Ул. нова 7 планира се 70 паркинг места
- у регулацији Ул. нова 9 планира се 70 паркинг места
- у регулацији Ул. нова 24 планира се 32 паркинг места

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места (ПМ) у оквиру припадајућих парцела. Нормативи за паркирање возила дати су у правилима грађења.

За нове објекте се планира обезбеђење потребног броја паркинг места у оквиру припадајуће парцеле, осим за објекте предшколских установа (Ј1-1, Ј1-2 и Ј1-3) за које се паркирање решава ван комплекса, у регулацији ободних саобраћајница и део потреба за основне школе (Ј2-1 и Ј2-2). За основну школу 10% потребног броја ПМ обезбедити на припадајућој парцели, а преостали број ПМ у регулацији ободних саобраћајница.

За објекте јавног коришћења, обезбедити 5% од укупног броја паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица. Паркинг места која користе особе са инвалидитетом лоцирати у близини улаза у објекте.

(Услови Секретаријата за саобраћај – одељење за планску документацију допис бр. IV-05 344.4-36/2017 од 8. септембра 2017. године, Секретаријат за саобраћај – Одељење за планирање саобраћаја допис бр. IV-08 344.4-54/2020 од 13. октобра 2020. године и e-mail од 25. јануара 2021. године)

### 3.1.4. Бициклически саобраћај

У оквиру границе плана планиране су бициклическе стазе у регулацији следећих саобраћајницама:

– Улица 2а-2а, Улица XI, Нова 1, Нова 2, Нова 3, Нова 4 (део између улица Нова 1 и Нова 6), Нова 14 (део између улица Нова 2 и Нова 5) и Сурчинска као једносмерне обострано у регулацији улице

– Нова 4 (део између улица Нова 5 и Нова 6), Нова 5, Нова 14 (део између улица Нова 5 и Нова 19) и Нова 19 као двосмерне бициклическе стазе.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела важи графички део плана.

Ширине бициклических стаза су планиране у складу са просторним могућностима и износе мин. 1,5 m за једносмерне и 2,2 m за двосмерне бициклическе стазе.

У зони стајалишта јавног превоза путника, траса бициклических стаза је планирана иза стајалишног платоа, а где није могуће, бициклическа стаза је прекинута у дужини тог стајалишта.

(Услови Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију допис бр. IV-05 344.4-36/2017 од 8. септембра 2017. године, Секретаријат за саобраћај – Одељење за планирање саобраћаја допис бр. IV-08 344.4-54/2020 од 13. октобра 2020. године и e-mail од 25. јануара 2021. године)

### 3.1.5. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”  
Р 1:1.000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон-план”  
Р 1:1.000)

ред. бр.	УЛИЦА	постојећи/не	једностранни/двострани	једноредни/вишередни	хомоген/хетероген	травна баштица/не
1	Улица 2а-2а	планиран	двострани	једноредни	хомоген	травна баштица
2	Улица XI	планиран	двострани	једноредни/вишередни	хомоген	травна баштица
3	Нова 4	планиран	двострани	једноредни	хомоген	травна баштица
4	Улица XXI	планиран	једностранни/двострани	једноредни	хомоген	травна баштица
5	Нова 3	планиран	једностранни/двострани	једноредни	хомоген	травна баштица
6	Нова 1	планиран	двострани	једноредни	хомоген	травна баштица
7	Нова 5	планиран	двострани	једноредни	хомоген	травна баштица
8	Нова 6	планиран	двострани	једноредни	хомоген	травна баштица

ред. бр.	УЛИЦА	постојећи/не	једностран/двостран	једноредни/вишередни	хомоген/хетероген	травна баштица/не
9	Нова 7	планиран	двостран	једноредни/вишередни	хомоген	травна баштица
10	Нова 9	планиран	двостран	једноредни/вишередни	хомоген	травна баштица
11	Нова 13	планиран	једностран/двостран	једноредни	хомоген	травна баштица
12	Нова 14	планиран	двостран	једноредни	хомоген	травна баштица
13	Нова 2	планиран	двостран	једноредни	хомоген	травна баштица
14	Нова 24	планиран	једностран	једноредни/вишередни	хомоген	травна баштица
15	Сурчинска улица	планиран	двостран	једноредни	хомоген	травна баштица

У регулацији саобраћајница планирано је формирање нових траса дрвореда са травним баштицама. Приликом садње нових дрворедних садница, потребно је поштовати следеће услове:

- користити школоване саднице лишћара, мин. висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm;
- одабир врста за формирање дрвореда прилагодити просторним могућностима и станишним условима;
- потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, како би се ризик за безбедност авио саобраћаја свео на минимум;
- одабране врсте дрвећа треба да имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица;
- дрвенаста вегетације у пуној физиолошкој зрелости не сме да прелази висину слемена објеката у непосредном окружењу;
- користити претежно аутохтоне биљне врсте које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине, са дугим вегетационим периодом;
- није дозвољено коришћење инвазивних и алергених врста;
- стабла садити на минималном растојању 5–10 m (у зависности од одабране врсте), односно на растојању које обезбеђује минимално растојање од 4,5 m између развијених крошњи стабала;
- растојање стабала (дебла) од објеката не би требало да буде мање од 3–7 m у зависности од избора врста;
- садњу стабала вршити у садне јаме минималног пречника 1 m;
- уградити металну решетку за заштиту корена и стабла;
- обезбедити физичку заштиту дебла младих дрворедних стабала од механичких оштећења и временских непогода;
- обезбедити заливни систем;
- за озелењавање ивичних разделних трака – травних баштица, поред садње дрворедних стабала, треба користити травни покривач, ниже форме перена и шибља;
- током извођења радова неопходно је присуство надлежних служби ЈКП „Зеленило – Београд”.

Планирано је озелењавање отворених паркинг простора, користећи полупорозне засторе са травним покривачем уместо непропусних застора, садњом дрворедних садница и/или формирањем травних баштица. За озелењавање користити школоване саднице лишћара, мин. висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm. Потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио-саобраћаја своди на минимум.

Дрвеће треба садити у задњој трећини простора за паркирање, и то (код управног паркирања) на свака два до три места (зависно од врсте) засадити једно дрворедно стабло. Травне баштице, осим стандардног озелењавања, могу да представљају одрживи урбани дренажни систем, односно средство за управљање кишницом, конструисано тако да опонаша природне системе за одводњавање.

### 3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

#### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Подручје предметног плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродромом „Никола Тесла” („Службени лист Града Београда”, број 62/14) планирана је реконструкција постојећих цевовода а са обе стране Сурчинске улице планира се по један цевовод В1мин. F150.

У Улици нова 3 планира се цевовод В1мин. F250 који се повезује на реконструисани цевовод В1мин. F500 у Сурчинској улици. Око објеката и комплекса јавних служби, спортских објеката и објеката комерцијалних садржаја планира се мрежа димензије В1мин. F150, а око објеката становања В1мин. F100. Планирана је мрежа прстенстог типа која се повезује на планирану мрежу у Сурчинској улици дефинисану ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродромом „Никола Тесла” („Службени лист Града Београда”, број 62/14) и планирану мрежу у саобраћајници 2а-2а дефинисаном ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 03/18), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, у складу са техничким нормама и прописима, а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој водовода, 5629214-1/1571 бр. Л/1369 од 30. августа 2017. године)

#### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

##### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Црпна станица	ЦС-1	КО Нови Београд Делови к.п.: 1726, 1727,
Црпна станица	ЦС-2	КО Нови Београд Делови к.п.: 3890/4

Подручје предметног плана се налази на територији два канализациона система Централном и Батајничком канализационом систему, који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и употребљених вода. У оквиру границе плана а ни у непосредној близини нема изграђене градске канализационе мреже.

Северозападни део предметне територије припада Батајничком канализационом систему и непосредни реципијент за употребљене воде и атмосферске воде је планирана канализација у саобраћајници 2а-2а дефинисана ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

Североисточни део предметне територије припада Централном канализационом систему и непосредни реципијент за употребљене воде и атмосферске воде је планирана канализација дефинисана ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

Јужни део предметне територије припада Централном канализационом систему и непосредни реципијент за употребљене воде и атмосферске воде је планирана канализација у Улици сурчинској дефинисана Планом детаљне регулације за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродромом „Никола Тесла” („Службени лист Града Београда”, број 62/14).

Потребно је на основу овог Плана урадити техничку документацију за одвођење атмосферских и употребљених вода са овог подручја до наведених реципијената. Изградњи канализационе мреже на овом подручју мора да претходи како изградња неосредних реципијената и изградња и пуштање у рад низводних реципијената.

Минимални пречник канализације за фекалне воде је F250, а за атмосферске F300. Трасу планиране секундарне канализације водити у коловозу планираних саобраћајница. Због великих дубина укопавања, обзиром да је терен равничарски, планиране су две фекалне црпне станице ФЦС1 и ФЦС2 за које су обезбеђене грађевинске парцеле. Фекалне црпне станице су шахтног типа. Парцеле оградити транспарентном оградом висине 2,2 m.

До изградње јавне канализације за употребљене воде за индивидуално становање могућа је изградња септичких јама.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 06/10 и 29/14). Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду са ових површина, пре пуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање” („Службени Гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

Пројекте канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој канализације, 56292/1 бр. I4-1/1571 од 5. септембра 2017. године)

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:1.000)

#### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Трансформаторска станица	ТС-1	КО Нови Београд Делови к.п.: 546/2, 634/2,
Трансформаторска станица	ТС-2	КО Нови Београд Делови к.п.: 1736,

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000

У оквиру границе плана изграђени су следећи објекти:

- две (2) трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV. ТС регистарског броја 3-1803 изграђена је као монтажно бетонски слободностојећи објекат у оквиру површина за становање, док је ТС рег. бр. 3-1270 изграђена као стубна у оквиру површина за становање;

- водови 10 kV за напајање ТС 10/0,4 kV. Водови 10 kV изграђени су подземно у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина;

- водови 1 kV за напајање објеката и јавног осветљења (ЈО). Водови 1 kV изграђени су подземно и већим делом надземно, на армирано бетонским стубовима, у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Саобраћајне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на ТС 35/10 kV „Бежанија”.

У близини границе плана изграђени су следећи надземни ее водови:

- двосистемски (два вода на истим стубовима) вод 220 kV, број 294АБ, који повезује ТС 220/110/35 kV „Београд 5” са ТС 400/220 kV „Обреновац А”;

- вод 220 kV, број 250, који повезује ТС 220/110/35 kV „Београд 5” са ТС 400/220 kV „Обреновац А”;

- вод 220 kV, број 228, који повезује ТС 220/110/35 kV „Београд 5” са ТС 400/220 kV „Обреновац А”;

- вод 110 kV, број 104/2, који повезује ТС 110/10 kV „Београд 32 – Водовод Макиш” са ТС 220/110/35 kV „Београд 5”;

- вод 110 kV, број 104/Б, који повезује ТС 110/20 kV „Стара Пазова” са Чвором „Београд 9”;

- вод 110 kV, број 104/10, који повезује Чвор „Београд 9” са ТС 220/110/35 kV „Београд 5”;

- двоструки вод 110 kV, број 1178АБ, који повезује ТС 110/35 kV „Београд 9” са ТС 220/110/35 kV „Београд 5”.

Израда елабората утицаја надземних водова на планиране објекте од електропроводног материјала и елабората утицаја надземних водова на телекомуникационе (тк) водове (није за оптичке каблове) биће саставни део даље пројектне документације.

Утицај надземних водова на потенцијално планиране металне цевоводе потребно је анализирати на максималној удаљености до 1.000 m, односно 3.000 m за потенцијално планиране бакарне тк водове, од осе надземног вода.

Уколико се при извођењу радова угрожавају водови 10 kV и 1 kV потребно их је заштитити, односно где то није могуће изместити. Ее водове заштитити навлачењем заштитних цеву преко каблова на угроженој деоници или изместити на



приближно исто место уз задржавање постојећих веза. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова. Потребно је да се у траси вода не налази никакав објекат који би угрожавао ее вод и онемогућавао приступ воду приликом квара.

Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø110 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

Измештање ТС рег. бр. 3-1270, као и припадајућих водова 10 kV и 1 kV дуж Улице сурчинске, планира се у складу са ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродромом „Никола Тесла“ („Службени лист Града Београда”, број 62/14).

За постојећу слободностојећу ТС рег. бр. 3-1803, која није угрожена планираном изградњом, обезбеђена је грађевинска парцела ТС-2.

За потребе снабдевања електричном енергијом, посматраног као и ширег подручја, у граници Плана планира се изградња трансформаторске станице (ТС) 110/10 kV „Ауто-пут”. У том смислу, планом је обезбеђена грађевинска парцела ТС-1.

У циљу прикључења планиране ТС „Ауто-пут”, на преносни систем АД „Електро mreжа Србије” Београд (ЕМС), планира се изградња прикључног вода 110 kV.

Изградња прикључног вода 110 kV, од прикључног постројења 110 kV у комплексу ТС до преносне мреже ЕМС, биће предмет посебног плана детаљне регулације. Том приликом, у сарадњи са ЕМС, одредиће се траса вода 110 kV, начин изградње (надземни или надземо-кабловски вод, једноструки или двоструки вод), као и тачно место прикључења на преносну мрежу.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике, као и Техничке препоруке број 14б (издата од стране „Електропривреда Србије” – дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 22,1 MW. На основу процењене једновремене снаге планира се изградња тридесет и девет (39) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1.000 kVA.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоређене су по блоковима на следећи начин:

Ознака блока	Број ТС 10/0,4 kV	Коментар
1	9	
2а	3	
2б	1	
2в	1	
2г	1	
3	5	
4	3	
5	2	
6а	1	
6д	1	зелене површине у регулацији улице, источно уз Улицу нова 3 на раскрсници са Улицом нова 30.
8	1	зелене површине у регулацији улице, западно уз Улицу нова 9 на раскрсници са Улицом нова 6.
13	1	зелене површине у регулацији улице, источно уз Улицу нова 3 на раскрсници са Улицом нова 6.
14	1	
15	1	У мешовитој намени М6.2.
18	1	У мешовитој намени М6.2.

Ознака блока	Број ТС 10/0,4 kV	Коментар
22	1	зелене површине у регулацији улице, источно уз Улицу Нова 3 на раскрсници са Улицом Нова 13.
25	1	У становању С2.
27	1	У становању С2.
28	1	У фекалној црпној станици ЦС-1.
32	1	зелене површине у регулацији улице, источно уз Улицу Нова 3 на раскрсници са Улицом Нова 17.
40	1	зелене површине у регулацији улице, источно уз Улицу Нова 3 на раскрсници са Улицом Нова 24
42	1	У фекалној црпној станици ЦС-2.
УКУПНО:	39	

У сваком планираном објекту, или у оквиру његове парцеле према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње ТС.

За ТС која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 5 x 6 m<sup>2</sup>. За ТС која се гради у склопу објекта обезбедити простор у нивоу терена (или са незнатним одступањем) минималне површине 16 m<sup>2</sup>.

Планирани простор за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице.

Оставља се могућност изградње ТС 10/0,4 kV већег капацитета (2 x 1.000 kVA или 3 x 1.000 kVA) са уграђеним трансформаторима снаге по 1.000 kVA.

Услед специфичности оставља се кориснику парцеле/инвеститору да у сарадњи са Оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд одреди начин изградње (слободностојећи објекат или ТС у склопу објекта), величину простора/просторије, тачну локацију, приступ објекту, инсталисану снагу и капацитет, као и место прикључења ТС кроз израду техничке документације сходно динамици изградње.

У циљу напајања поменутих ТС 10/0,4 kV планира се изградња дванаест (12) кабловских вода 10 kV од планиране ТС 110/10 kV „Ауто-пут”, преко предметног подручја тако да чине шест (6) петљи у односу на ТС „Ауто-пут”, односно да се напајају са различитих трансформатора исте ТС.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на планиране и постојеће водове 10 kV сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV. Односно, ТС прикључити на постојеће водове 10 kV, а по изградњи ТС „Ауто-пут”, и планираних водова 10 kV, извршити реконфигурацију мреже 10 kV.

Од ТС 10/0,4 kV планира се полагање ее мреже 1 kV до потрошача електричне енергије, као и водова ЈО.

Како се постојећи објекти напајају електричном енергијом преко надземних кућних прикључака планира се изградња подземне и надземне 1 kV мреже.

Сукцесивно вршити каблирање 1 kV мреже, и уградњу кабловско прикључних кутија (КПК) и мерно разводног ормана са успонским водом од КПК, на свим објектима.

Уколико се при извођењу радова угрожавају инсталације, и други елементи, ЈО извршити њихову реконструкцију, односно прилагођавање планираном решењу.

Планира се опремање инсталацијама осветљења свих саобраћајних површина. За напајање осветљења поставити, на зеленој површини, тротоарском простору, или на стубу ЈО, одговарајући број мерно разводних ормана ЈО. Планиране разводне ормане прикључити, на погодном месту, на планиране и постојеће ТС 10/0,4 kV. На погодном месту изградити вод 1 kV од разводних ормана до стубова ЈО. За напајање светиљки планира се изградња, по принципу „од стуба до стуба”, кабловског вода 1 kV.

Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница, стајалишта и итд. поставити осветљење јачег интезитета.

Димензије разводних ормана ЈО износе оријентационо: 0,32 x 0,75 x 1,0 m<sup>3</sup> (ширина x дужина x висина). Такође, оријентациона димензија темеља стуба ЈО износи: 0,6 x 0,6 x 1,2 m<sup>3</sup> (ширина x дужина x дубина). Висина стубова ЈО ограничена је сходно условима заштитне зоне аеродрома, односно зони висинског ограничења, како је то приказано на графичком прилогу.

У циљу нападања планираних ТС 35/10 kV и растерећења 35 kV мреже, које се налазе ван границе плана, планира се изградња водова 35 kV. У том смислу, планом је обезбеђена траса северном страном Улице сурчинске.

Планиране водове 35 kV положити у тротоарском простору или неизграђеним површинама, подземно, у заједничком рову дубине 1,1 m и ширине у зависности од броја водова (од 0,5 m за један вод до 1,7 m за пет водова). На прелазима испод коловоза саобраћајнице и на местима где се очекују већа механичка напрезања тла ее водове 35 kV поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви (пречника Ø160 mm). Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације.

Дуж свих саобраћајница, са најмање једне стране, планирају се трасе за постављање ее водова 10 kV и 1 kV, са одговарајућим прелазима саобраћајнице. Планиране ее водове постављати у тротоарском простору или неизграђеним површинама, подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову, као и надземно на армирано бетонским стубовима, дуж планираних и постојећих ее траса.

Удаљеност подземних ее водова 10 kV и 1 kV од темеља стуба треба да буде најмање 0,5 m.

Правила уређења и грађења за планирану трансформаторску станицу ТС-1 (110/10 kV)	
грађевинска парцела	ТС-1, оријентационе површине комплекса 3.600 m <sup>2</sup> . Тачна површина ће се одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања грађевинске парцеле.
намена	Трансформаторска станица 110/10 kV
капацитет	Капацитет ТС је 2 x 40 MVA. Објекат ТС састоји се од командно-погонске зграде за смештај: две трансформације 110/10 kV са темељима, постројења називног напона 110 kV, постројења називног напона 10 kV, командна сала за управљање и помоћних просторија.
положај објекта на парцели	Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом планираном на удаљености мин. 5 m од бочних и задње границе парцеле, односно на удаљености 5 m од регулационе линије. Објекат је по положају слободностојећи. Постојење је затвореног типа, односно енергетске трансформаторе и постројења поставити у затвореном простору (унутрашња монтажа), у оквиру објекта. Испод сваког трансформатора изградити каду за уље и у оквиру комплекса сабирну уљу јаму.
висина објекта	Максимално дозвољена висина објекта је 13,0 m, а технолошки део објекта у зависности од специфичности технологије.
индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости парцеле износи 3=50%. Интерне манипулативне и саобраћајне површине као и паркинг простор не улази у обрачун индекса заузетости.
архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, применити архитектонске форме засноване на функционалности и техничким потребама постројења затвореног типа,
решење паркирања	Обезбедити на припадајућој парцели минимално 1 ПМ, за потребе одржавања.
саобраћај и пешачке комуникације	Планом је обезбеђен директан приступ са саобраћајнице 2а-2а, како би се омогућило транспорт трансформатора (одговарајућег терета). За потребе уноса опреме и за ватрогасна возила предвидети интерну саобраћајницу са једном или две капије у зависности од ситуације на терену, а према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист РС”, број 08/95). Интерну саобраћајницу за транспорт трансформатора снаге 40 MVA (одговарајућег терета) пројектовати: – најмање ширине 5 m на правим деоницама; – са најмањим полупречником кривине од 20 m, за осовински притисак 100 kN; – у истом нивоу са трансформаторским боксовима у којима ће бити смештени. Пешачке комуникације на парцели дефинисати у складу са наменом и потребама корисника.
услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 50%, од којих је у директном контакту са тлом 15%. За озелењавање дозвољено је користити лисно декоративне и цветне форме жбуња, сезонског цвећа и травнате површине.

Правила уређења и грађења за планирану трансформаторску станицу ТС-1 (110/10 kV)	
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Комплекс мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електро и телекомуникациону мрежу.
Ограђивање парцеле	Обавезно је ограђивање комплекса. Ограда мора бити транспарентна, минималне висине 2,0 m.
инжењерско-геолошки услови	Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундарање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. За новопланирани објекат ТС неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Правила уређења и грађења за трансформаторску станицу (10/0,4 kV)	
грађевинска парцела	ТС-2, оријентационе површине комплекса 35 m <sup>2</sup> ;
намена	постојећа ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-1803, у оквиру овако дефинисане грађевинске парцеле постојећа ТС задржава своју функцију и омогућава планирана инфраструктурна решења.
положај објекта на парцели	Због полагања уземљења ТС, слободан простор око објекта је 1 m. Објекат ТС има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	Технолошке висине око 3 m.
архитектонско обликовање	Простор ТС састоји се од бетонског постоља (темеља) на који је постављен типски монтаж бетонски објекат.
инжењерско-геолошки услови	Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундарање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. За новопланирани објекат ТС неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови АД „Електромрежа Србије”, број 130-00-UTD-003-462/2017-002 од 25. септембра 2017. године)

(Услови ОДС „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, број 5174/17 (01110 НС, 82100 МО) од 19. септембра 2017. године)

### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

- оптички тк каблови, за повезивање тк опреме на транспортну мрежу Београда. Оптички ТК каблови изграђени су подземно у PVC цеви, дуж обе стране Улице сурчинске, и надземно на тк стубовима;
- бакарни тк каблови, за повезивање корисника на дистрибутивну тк мрежу.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу и надземно, у тротоарском простору и неизграђеним површинама пратећи коридор постојећих саобраћајних површина, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Предметно подручје, обухваћено границом плана, припада кабловском подручју издвојеног степена (ИС) „Ледине”, који је повезан са аутоматском телефонском централом (АТЦ) „Бежанија”.

Уколико се при извођењу радова угрожава постојећа тк мрежа потребно ју је заштитити, односно где то није могуће изместити. Постојеће тк инсталације заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници, односно изместити у планирану тк канализацију. Измештање извршити тако да се обезбеди неометан прилаз и редовно одржавање тк мреже, односно да се обићу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и тк окнима између њих.

За постојеће и планиране објекте индивидуалног становања планира се приступна тк мрежа коришћењем бакарних каблова уз децентрализацију тк мреже.

За планиране објекте вишепородичног становања планира се приступна тк мрежа GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) која се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.

За планиране комерцијалне и спортско-рекреативне објекте, као и постојеће објекте вишепородичног становања планира се приступна тк мрежа FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

За потребе фиксне приступне мреже, односно децентрализацију тк мреже, у зони становања поставити у оквиру зелене површине у регулацији саобраћајнице спољашње кабинете (ТКО)

Димензије тк кабинета износе оријентационо: 1,35 x 0,48 x 1,6 m<sup>3</sup> (ширина x дужина x висина).

У сваком планираном стамбеном објекту обезбедити простор у улазном ходнику објекта за унутрашњу монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ОДО), оријентационих димензија: 0,2 x 0,5 x 0,55 m<sup>3</sup> (ширина x дужина x висина).

У сваком планираном комерцијалном и спортском објекту обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m<sup>2</sup>, климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом, за унутрашњу монтажу тк опреме.

За потребе бежичне приступне мреже у граници плана планира се изградња (поседно или заједнички за више оператора) три базне станице (БС).

Једна БС планира се у оквиру комерцијалних садржаја у Блоку 1, друга БС се планира у оквиру такмичарско спортског комплекса СТ2.2 у Блоку 5, а трећа БС се планира у оквиру фекалне црпне станице ФЦС1 у блоку 28, на неком од објеката или као слободностојећи објекат. За БС на објекту обезбедити:

- просторију у објекту за смештај унутрашње опреме БС минималне површине од 20 m<sup>2</sup>, или простор на крову објекта за смештај спољашње опреме БС минималне површине од 2 x 3 m<sup>2</sup>, са прикључком за напајање електричном енергијом;

- простор на крову уз саму ивицу објекта, за смештај антенских носача који треба да носе радио опрему и панел антене;

- да минимална удаљеност БС од објекта здравствене заштите, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта, износи најмање 50 m.

- да испред антена не буде препрека које би ометале рад БС.

За БС као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине од 10 x 10 m<sup>2</sup> са директним приступом саобраћајним површинама и са прикључком за напајање електричном енергијом. Код избора локације водити рачуна да оса стилизованог цевастог стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба (могуће висине стуба су од 10 m до 36 m).

Услед специфичности комерцијалне и спортско-рекреативне зоне, оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди начин изградње (спољашња или унутрашња монтажа кабинета), величину простора, тачну локацију, као и место прикључења БС кроз израду техничке документације сходно динамици изградње.

У циљу прикључења претплатника на тк мрежу, као и поменутих ТКО, ОДО и БС, планира се изградња тк канализације, од постојеће тк канализације преко предметног подручја. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се улачити оптички и бакарни тк каблови.

Од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу, кроз планирану и постојећу тк канализацију, планирају се оптички тк каблови до ТКО, ОДО и БС.

Од планираних ТКО до претплатника планира се полагање тк каблова.

Дуж свих саобраћајница, са најмање једне стране, планирају се трасе за полагање горе поменуте тк канализације, са одговарајућим прелазима саобраћајница. Планирану тк канализацију постављати испод тротоарског простора и неизграђених површина, у рову дубине 0,8 m, односно 1,2 m испод коловоза (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза) и ширине 0,4 m. Димензије тк окна износе оријентационо: 0,6 x 1,2 x 1,0 m<sup>3</sup> (ширина x дужина x висина), и повезују се са две PVC (PENĐ) цеви пречника Ø110 mm.

Оставља се могућност изградње ТК каблова надземно на армирано бетонским стубовима, дуж планираних траса за тк канализацију. Висина тк стубова ограничена је сходно условима заштитне зоне аеродрома, односно зони висинског ограничења, како је то приказано на графичком прилогу.

(Услови: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија” а.д., бр. 307140/2-2017 (М. Миљ.) од 13. септембра 2017. године)

### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Гасоводна и топоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Нови Београд”, али на њему нема изведене топоводне мрежа са постројењима.

Топловодна мрежа на грејном подручју ТО „Нови Београд” ради у температурном и притисном режиму 120/65 °С, НП25.

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума предметних садржаја који се прикључују на топоводну мрежу и он износи цца Q=55,32 MW.

Планирана топоводна мрежа за јавне службе, СРЦ и комерцијалне блокове унутар границе Плана прикључује се на планирани магистрални топовод пречника Ø355,6/5,6/500 mm који је дефинисан према ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродромом „Никола Тесла” („Службени лист Града Београда”, број 62/14).



За потребе прикључења новопланираних објеката планира се примарна топловодна мрежа пречника Ø355,6/5,6/500 mm и Ø139,7/225 mm у новопланираним саобраћајницама, као што је то дато у графичком прилогу.

Заштитна зона за топоводе, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист Града Београда”, број 43/07).

(Услови ЈКП „Београдске електране”, бр. I-18959/3 од 24. априла 2018. године)

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Гасоводна и топловодна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

У оквиру границе предметног плана не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

Планирана гасоводна мрежа повезује се на планиране гасоводне мреже које су дефинисане следећим плановима:

1. ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродромом „Никола Тесла” („Службени лист Града Београда”, број 62/14) и

2. ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

За гасификацију комплетног предметног простора планира се:

1. Изградња дистрибутивне гасоводне мреже од челичних цеви, радног притиска  $p=6\div 16$  бара, од планираног гасовода Ø323.9 mm, радног притиска  $6\div 16$  бара у Сурчинској улици и планираног гасовода радног притиска  $6\div 16$  бара саобраћајници 2а-2а, до планиране мерно-регулационе станице (МРС) „Ледине”, дуж јавних саобраћајница (улице Нова 3, Нова 19 и Улица XXI);

2. Изградња МРС „Ледине” капацитета  $Vh=6.000\text{ m}^3/h$ ;

3. Изградња дистрибутивне полиетиленске гасоводне мреже, радног притиска  $p=1\div 4$  бар од планиране МРС „Ледине” до гасоводних прикључака крајњих потрошача.

МРС-ца „Ледине” је опште потрошње, за коју се планира грађевинска парцела површине сса  $900\text{ m}^2$ . Мерно-регулационе станица (МРС) је објекат димензија  $9\text{ m} \times 5\text{ m}$ . У њој се обавља редукација притиска са  $p=6\div 16$  бара на  $p=1\div 4$  бара, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. Планирана МРС-ца „Ледине” мора имати приступно колско-пешачку стазу ширине  $4,5\text{ m}$ .

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је управна на осу саобраћајнице, а уколико то није могуће дозвољена су одступања угла укрштања до угла од  $60^\circ$ .

Минимална дубина укопавања гасовода од горње ивице цеви до површине тла износи:

–  $0,8\text{ m}$  у зеленој површини,

–  $1,0\text{ m}$  у тротоару,

–  $1,35\text{ m}$  испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите),

–  $1,0\text{ m}$  испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи :

– за челичне дистрибутивне гасоводе, притиска  $p=6\div 16$  бара, по  $3\text{ m}$  мерено са обе стране цеви,

– за МРС  $10\text{ m}$  у радијусу око ње,

– за полиетиленски дистрибутивни гасовод притиска,  $p=1\div 4$  бара, по  $1\text{ m}$  мерено са обе стране цеви.

Приликом изградње дистрибутивног гасовода од челичних и полиетиленских цеви, у свему поштовати одредбе из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до  $16\text{ бар}$ ” („Службени гласник РС”, број 86/15), као и „Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП „Србијагас” (Нови Сад, октобар 2009. године).

Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

(Услови ЈП „Србијагас”, бр. 07-07/30728 од 29. децембра 2017. године)

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ТОПОВОДА И ГАСОВОДА

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Мерно-регулационa станица	МРС	КО Нови Београд Делови к.п.: 1679, 1680, 1681,

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000

Правила уређења и грађења за планирану мерно-регулациону станицу (МРС) „Ледине”	
грађевинска парцела	Планом је формирана грађевинска парцела МРС, оријентационе површине $900\text{ m}^2$ . Тачна површина ће се одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања грађевинске парцеле.
капацитет природног гаса	– $Vh=6.000\text{ m}^3/h$ .
заштитна зона	– Заштитна зона МРС у односу на објекте супраструктуре износи $10\text{ m}$ у радијусу око ње.
димензије објекта	– $9 \times 5\text{ m}$
висина објекта	– у складу са технолошким потребама
архитектонско обликовање	– Објекат МРС се састоји из два одељења : 1. за смештај одоризатора 2. за уградњу мерно-регулационе групе са пратећим садржајима. Објекат се поставља на подну плочу од армираног бетона, која је издигнута $15\text{ cm}$ од коте бетонског платоа. – На мин. $5\text{ m}$ од мерно-регулационе станице извести против-пожарни шахт (ППШ) димензија $2 \times 2\text{ m}$ .
услови за слободне и зелене површине	– Простор унутар парцеле мерно регулационе станице (МРС) озеленити формирањем затрављених површина (сетвом семенских мешавина за траве или бусеновањем) на којима ће се садити ниже форме шибља. – Како простор на коме се гради МРС мора бити ограђен транспарентном оградом висине $3\text{ метра}$ , планирати садњу вертикалних зелених застора од пузавица и/или живе ограде. – Око простора МРС формирати заштитну зону (појас) у ширини од $10\text{ метара}$ , на којој се забрањује изградња стамбених, угоститељских и производних објеката. – У оквиру заштитног појаса, дозвољено је формирање затрављених површина, као и садња шибља и дрвећа. – Најмањи хоризонтални размак од гасовода до високог зеленила, односно осе дрвета, износи $1,5\text{ m}$ .
Колско-пешачки приступ	– Колско-пешачки приступ је са Улице XXI.
услови за ограђивање парцеле	– Објекат МРС оградити металном транспарентном оградом висине $3\text{ m}$ на минималном растојању од $2\text{ m}$ од објекта МРС и оградом обухватити против-пожарни шахт. У огради предвидети капију одговарајуће ширине за улазак/излазак и уношење/изношење потребне опреме.
минимални степен опремљености ком. инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на електричну енергију и телекомуникациону мрежу.

Правила уређења и грађења за планирану мерно-регулациону станицу (МРС) „Ледине“	
инжењерско-геолошки услови	<p>– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслагe се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног.</p> <p>– Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</p> <p>– За новопланирани објекат МРС неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</p>

### 3.2.7. Обновљиви извори енергије

Како је на ширем предметном подручју услед релативно велике удаљености система снабдевања природним гасом и топлотном енергијом прикључење на исте неизвесно, решење грејања и припреме топле воде планираних површина до евентуалне гасификације или топлификације треба наћи у коришћењу обновљивих извора енергије тј. геотермалне енергије.

Коришћење геотермалних извора за топлотне потребе могуће је вршити са уграђеном топлотном пумпом и сондом укопаном у земљу. У оквиру предметног подручја предвидети изградњу напојних бунара (бунари – извори) и системом цевовода воду одводити до топлотних подстаница. Број и диспозиција бунара и топлотних подстаница се дефинишу у техничкој документацији.

Примена топлотне пумпе као топлотног извора обавезно значи и изградњу енергетски ефикасних објеката са релативно ниским вредностима топлотних губитака.

### 3.3 Шуме

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”  
Р 1:1.000

#### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ШУМЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Шума	Ш-1	КО Нови Београд Делови к.п.: 607
Шума	Ш-2	КО Нови Београд Делови к.п.: 625

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Планирано је очување постојеће шуме и шумског земљишта на површини око 6 ha, у границама дефинисаним основама газдовања шумама за Газдинску јединицу „Макиш, део Аде циганлије–шуме уз ауто-пут” (шума Макиш, шума Ада циганлије, шума уз ауто-пут Београд–Загреб). Газдовање шумом треба да је у свему у складу са мерама прописаним Основом газдовања шумама, са Законом о шумама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 89/15), као и другим прописима у шумарству и заштити животне средине.

У циљу унапређења стања и опште добробити постојећих шума и шумског земљишта, предметним планом се прописује очување постојећих влажних станишта (бара, ритова, тршњака, влажних ливада) на подручју шума и шумског земљишта.

Такође, у шумама се забрањује:

– паљење отворене ватре у шуми и на земљишту у непосредној близини шуме, на удаљености мањој од 200 m од руба шуме;

– одлагање смећа, отровних супстанци и осталог опасног отпада у шуми и на шумском земљишту, на удаљености мањој од 200 m од руба шуме, као и изградња објеката за складиштење, прераду или уништавање смећа, отровних супстанци и осталог опасног отпада;

– одводњавање и извођење других радова којима се водни режим у шуми мења тако да се угрожава опстанак или виталност шуме;

– постављање привремених објеката, шатора и оснивања кампова;

– постављање табли и ознака на начин којим се оштећују стабла;

– постављање ограда;

– на удаљености мањој од 200 m од руба шуме не могу да се граде ћумуране, кречане, циглане и други објекти са отвореном ватром и др.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 23244/1 од 12. октобра 2017. године)

### 3.4. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000)

#### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Предшколска установа	J1-1	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3,
Предшколска установа	J1-2	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3,
Предшколска установа	J1-3	КО Нови Београд Делови к.п.: 1715/2, 1715/1, 1714/2,
Основна школа	J2-1	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3,
Основна школа	J2-2	КО Нови Београд Делови к.п.: 1704/4, 1717/1, 1715/2, 1715/1, 1714/2, 1714/1, 1716, 1713,
Високошколска установа	J4	КО Нови Београд Делови к.п.: 624,
Установа примерне здравствене заштите	J-6	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3,
Установе социјалне заштите	J8	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3,

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

#### 3.4.1. Предшколске установе (J1)

У постојећем стању нема евидентираних објеката предшколских установа у обухвату границе плана.

У односу на планирани број становника 12.610, на територији плана потребно је обезбедити смештај за око 927 детета предшколског узраста (за обухват од око 70% деце предшколског узраста). Укупан планирани капацитет предшколских установа у обухвату плана износи 970 деце. Планиране су три локација за објекте предшколских установа, са максималним капацитетом за по 270 корисника, (J1-1, J1-2 и J1-3) у оквиру блокова 7, 9 и 14, и два депаданса у блоковима 39а и 39б, капацитета по 80 деце.

Планиране предшколске установе

Редни бр.	Ознака грађевинске парцеле	Бр. блока	Оријентациона површина комплекса (m <sup>2</sup> )	спратност	Бр. корисника
1	J1-1	Блок 7	4661	П+1	270
2	J1-2	Блок 9	4947	П+1	270
3	J1-3	Блок 14	5700	П+1	270
	J1-Д1	Блок 39б			80
	J1-Д2	Блок 39а			80
укупно			15308		970

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ J1-1, J1-2 и J1-3**

грађевинска парцела и правила парцелације	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За објекте предшколских установа планиране су грађевинске парцеле:</li> <li>– J1-1, у Блоку 7, оријентационе површине 4.661 m<sup>2</sup></li> <li>– J1-2, у Блоку 9, оријентационе површине 4.947 m<sup>2</sup></li> <li>– J1-3, у Блоку 14, оријентационе површине 5.700 m<sup>2</sup></li> <li>– Границе грађевинских парцела дефинисаних овим планом не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.</li> <li>Тачне површине парцела ће одредити Републички геодетски завод, приликом формирања грађевинске парцеле.</li> </ul>
намена	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Планирана намена објеката – предшколске установе.</li> <li>– Организовани дневни боравак (васпитање, образовање и здравствена заштита) деце предшколског узраста – комбинована дечја установа – јасле и вртић и ППП;</li> <li>– У оквиру свих објеката планираних предшколских установа има могућности, односно капацитета за организовање припремног предшколског програма (ППП).</li> <li>– У објектима дечијих установа дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима.</li> <li>– Капацитет објеката:</li> <li>– J1-1, у Блоку 7, капацитет објекта – макс. 270 деце,</li> <li>– J1-2, у Блоку 9, капацитет објекта – макс. 270 деце,</li> <li>– J1-3, у Блоку 14, капацитет објекта – макс. 270 деце,</li> </ul>
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– на свакој грађевинској парцели може се градити само један објекта у оквиру дозвољених урбанистичких параметара.</li> <li>– на парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом, која је приказана на графичком прилогу прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000.</li> <li>– Објекат је по положају слободностојећи;</li> <li>– минимално растојање од бочне границе парцеле је цела висина објекта.</li> <li>– Није дозвољено упуштање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија;</li> <li>– Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом..</li> </ul>
индекс заузетости парцеле (З)	– Максимални индекс заузетости за све предшколске установе је 30%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етажне.</li> <li>– максимална кота венца објекта предшколских установа је 9,0 m у односу на нулту коту, а максимална висина слемена објекта је до 10,0 m.</li> <li>– максимална висина слемена за J1-1 и J1-2 не сме прећи 115 мм, а за J1-3 не сме прећи 110мм, како је приказано на графичким прилозима;</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља може бити максимум 1,6m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ приземљу мора бити прилагођен дечијим колицима, односно особама са смањеном способношћу кретања, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– обезбедити минимално 70% слободних и зелених површина на парцели;</li> <li>– обезбедити минимално 40% зелених површина у директном контакту са тлом (декоративно уређене зелене површине, травнати терени,...) на парцели;</li> <li>– потребно је обезбедити најмање 10 m<sup>2</sup> отвореног простора по кориснику (од чега најмање 3 m<sup>2</sup>/кориснику уређене травнате површине, а минимум 5m<sup>2</sup>/кориснику површине игралишта);</li> <li>– организовати засебне целине за игру деце – отворене затрављене површине (пољана-травњак), места са справама за игру деце, простори на којима ће се седити дрвеће и шиљке уз клупе и места за седење и сл;</li> <li>– у оквиру планираног отвореног простора, посебно зелених површина у директном контакту са тлом, предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 50% укупне површине отвореног простора за конкретно подручје (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа);</li> </ul>

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ J1-1, J1-2 и J1-3**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– унутрашњим ободом парцеле формирати заштитни зелени појас од дрвенастих и жбунастих врста;</li> <li>– сви застори, од мањих стаза до површина за игру као и терени, морају бити од гумираног асфалта, тартана и сличних материјала који не изазивају озледе;</li> <li>– поставити справе за игру деце које су примерене предшколском узрасту и планирати површине под травњацима, као и пешчаник. Справе треба да буду безбедне при коришћењу, без оштрих ивица и шиљата делова, добро димензионисане и једноставне за одржавање (препоручује се дрво као природан материјал);</li> <li>– садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које својим карактеристикама могу изазвати нежељене ефекте;</li> <li>– потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио саобраћаја своди на минимум;</li> <li>– обезбедити 1-2% пада терена (стаза, платоа, спортских терена) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</li> <li>– обавеза је израда главног пројекта пејзажног уређења, у складу са условима ЈКП „Зеленило – Београд”.</li> </ul>
колско пешачки приступ и решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Колски и пешачки приступ предшколским установама обезбеђен је са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу. Економски прилаз решити тако да се не укршта са главним кретањима деце у комплексу.</li> <li>– Паркирање за предшколске установе обезбеђено је ван површине комплекса, према нормативу ИПМ на 1 групу деце, у регулацији ободних јавних саобраћајница:</li> <li>– за J1-1 у Улици нова 7,</li> <li>– за J1-2 у Улици нова 9,</li> <li>– за J1-3 у Улици нова 5,</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Пројектовање, организацију и реализацију објекта предшколске установе урадити у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19);</li> <li>– Применити материјале у складу са наменом;</li> <li>– При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе (собе у којој бораве деца) најповољнија јужна оријентација.</li> <li>– Максимално коришћење алтернативних извора енергије.</li> <li>– При планирању и реализацији комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.</li> </ul>
услови за оградњавање парцеле	– Обавезно је оградњавање комплекса. Парцелу предшколске установе оградити оградом максималне висине 1,5 m (зидани део максималне висине 0,6 m). Могућа је комбинација зелене – живе оградне и транспарентне.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Према минималном степену опремљености комуналном инфраструктуром, објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу и топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти носе на темељно тло. Лесне наслаг се могу сматрати повољним средном за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног.</li> <li>– Објекти ПУ могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљанком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</li> <li>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДЕПАДАНСЕ ПРЕДШКОЛСКИХ УСТАНОВА J1-Д1 и J1-Д2 (депаданси ПУ)**

локација	– планом су дефинисане локације два депанданса предшколских установа (J1-Д1 у блоку 39б и J1-Д2 у Блоку 39а).
намена	<ul style="list-style-type: none"> <li>– планирана намена дела објекта је предшколска установа;</li> <li>– максимални капацитет је 80 деце по депандансу;</li> <li>– на парцели (зеленој површини одређеној за потребе боравак деце) није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.</li> </ul>
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– у приземљу стамбених и стамбено-пословних објекта;</li> <li>– препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце.</li> </ul>



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДЕПАДАНСЕ ПРЕДШКОЛСКИХ УСТАНОВА J1-D1 и J1-D2 (депаданси ПУ)	
нормативи и параметри изградње	– Укупна бруто грађевинска површина објекта депаданса износи 600 m <sup>2</sup> (7,5 m <sup>2</sup> /кориснику)
кота пода приземља	– кота приземља је највише 1,6 m виша од нулте коте; а приступ пословном простору, односно депадансу предшколске установе мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
решење паркирања	– потребан број паркинга места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле према нормативу ППМ на 1 групу
услови за слободне и зелене површине	– на парцели обезбедити минимално 8 m <sup>2</sup> /детету слободних површина у јужном делу парцеле. Игрлишта и зелене површине подразумевају земљиште изграђено тврдом подлогом: стазе, затрављена игрлишта, песковнике, озелењене и друге површине. – Површина игрлишта је минимално 5 m <sup>2</sup> /детету. Травнате површине минимално 3 m <sup>2</sup> /детету.

(Услови: Секретаријата за образовање и дејчу заштиту, VII-03 бр. 35-157/2017 од 6. децембра 2017. године)

(Услови: Завода за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1759/2017 од 5. децембра 2017. године)

### 3.4.2. Основне школе (J2)

За укупни број становника (постојећи и планирани) око 12.610 на територији плана очекује се око 1.513 деце школског узраста.

У оквиру границе обухвата плана, смештај ученика основношколског узраста је планиран у оквиру 2 објекта основне школе (J12-1 и J2-2), капацитета од по 32 одељења, максимално по 800 ученика.

Редни бр.	ознака грађевинске парцеле	Бр. блока	Оријентациона површина компллекса (m <sup>2</sup> )	спратност	Бр. корисника
1	J2-1	Блок 8	19652	П+1	800
2	J2-2	Блок 14	34619	П+1	800
укупно			54271		1600

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПЛАНИРАНЕ ОСНОВНЕ ШКОЛЕ J2-1 и J2-2	
грађевинска парцела	– J2-1, оријентационе површине 19.652 m <sup>2</sup> – J2-2, оријентационе површине 34.619 m <sup>2</sup> – планом је дефинисана грађевинска парцела основних школа и није дозвољено даље парцелисање. Тачне површине парцела ће одредити Републички геодетски завод, приликом формирања грађевинске парцеле.
намена	– Објекат је планиран као самостална потпуна основна школа, намењена за потребе основног образовања и васпитања; – Школа је предвиђена за рад у 1 смени. – Објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма (ППП).
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели; – На парцели ОШ-е није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев физкултурне сале, отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак ученика на отвореном. – Капацитет/објекту: – J2-1 – 800 ученика са радом у једној смени. Планирано је 32 одељења од I до VIII разреда (просечно 4 одељења по разреду). – J2-2 – 800 ученика са радом у једној смени. Планирано је 32 одељења од I до VIII разреда (просечно 4 одељења по разреду).
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекти су по положају слободностојећи објекти. – Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом, која је приказана на графичком прилогу прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000 – Затворене спортске терене, физкултурну салу сместити такође унутар дефинисаних линија грађења, односно у оквиру грађевинских линија; – Отворене спортске терене је могуће планирати и ван дефинисаних грађевинских линија; – Уколико се планира више објеката на парцели растојање објекта од другог објекта, у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 висине вишег објекта.
индекс заузетости парцеле (З)	– Максимални индекс заузетости парцеле 30%.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПЛАНИРАНЕ ОСНОВНЕ ШКОЛЕ J2-1 и J2-2	
висина објекта	Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етажне. – Максимална спратност за објекат основне школе је П+1; – Максимална кота венца објекта је 9,0 m у односу на нулту коту; – Максимална кота венца сале за физичку културу је 9m у односу на нулту коту; – максимална висина слемена објекта је до 10,0 m. у односу на нулту коту; – максимална висина слемена за J2-1 не сме прећи 115мм, а за J2-2 не сме прећи 110 мм, односно 105 мм, како је приказано на графичким прилозима;
кота приземља	– Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена; – Кота приземља објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50 %; – минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на парцели је 40%; – обезбедити минимално 5 m <sup>2</sup> за одмор и рекреацију (са приступним стазама) по једном ученику, у оквиру дворишта школе; – Просторно функционална организација и начин уређења зелених површина треба да је у складу са потребама примарне намене, просторним распоредом објеката, њиховом висином и естетским обликовањем, експозицијом и нагибом терена, дубином и врстом подлоге за садњу, нивоом подземних вода, као и са положајем постојећих и планираних подземних инсталација; – Сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену и уклопити је у ново пејзажно уређење; – унутрашњим ободом парцеле формирати заштитни зелени појас, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, како би обезбедило повољне микроклиматске услове, бар делимично умањило буку и задржао прашину и издувне гасове са околних саобраћајница; – потребно је да школско двориште буде подељено на више мањих платова с обзиром на различите узрасте ученика, при чему подела простора може бити урађена помоћу разноврсних вртно-архитектонских елемената (ниским зидића за седење, клупа, степеница, трибина и др.); – предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 50% укупне површине отвореног простора за конкретно подручје (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа); – отворене спортске терене за физичку културу потребно је лоцирати тако да се њиховим коришћењем не омета настава из других предмета и обезбедити им непосредну везу са физкултурном салом; застори треба да су меки асфалтни застори или савремени застори (тарган, тенисит,...); – око спортских терена потребно је подићи заштитне зелене појасеве формиране од дрворедних стабала са живом оградом или жбунастим формама; – обезбедити потребан мобилијар (клубе, корпе за отпатке, канделабре и справе за игру и вежбање на отвореном које ће бити прилагођене различитим узрастима ђака); – у оквиру школског дворишта дозвољено је формирање школског врта и летње учионице; – зелене површине испред саме школске зграде треба да су у складу са архитектуром објекта, декоративно уређене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа; – садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити токсичне и алергене биљне врсте, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл., које због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте; – потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио саобраћаја своди на минимум; – дрвенаста вегетације у пуној физиолошкој зрелости не сме да прелази висину слемена објеката. – застори треба да су од квалитетних и декоративних материјала, отпорних на мраз, према могућностима полупорозни; – обезбедити 1-2% пада застртих површина, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канале); – паркинг простор застрти полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним садницама, по једно стабло на свака 2-3 паркинга места; – дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm; – инвеститор је у обавези да изради Главни пројекат пејзажног уређења, у складу са условима ЈКП „Зеленило – Београд”;

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ПЛАНИРАНЕ ОСНОВНЕ ШКОЛЕ Ј2-1 и Ј2-2	
колско пешачки приступ и решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Колски и пешачки приступ основној школи остварити са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу;</li> <li>– Потребан број паркинг места обезбеђен је према нормативима: 1ПМ на 6 запослених; а од тога 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели.</li> <li>– Преостали потребан број паркинг места обезбеђен је у регулацији ободних јавних саобраћајница:</li> <li>– за Ј2-1 у улицама Нова 7 и Нова 9,</li> <li>– за Ј2-2 у Улици нова 5</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Пројектовање, организацију и реализацију објекта основне школе урадити у складу са Правилником о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Службени гласник РС” – Просветни гласник, број 4/90);</li> <li>– При изградњи школе настојати да објект школе буде функционалан и довољно простран, али економичан и тако обликован да својим пропорцијама, материјалом и складношћу архитектонских елемената пријатно делује на ученике и омогућава им нормалан и савремен васпитно образовни рад;</li> <li>– При планирању и реализацији комплекса основне школе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.</li> <li>– Применити материјале у складу са наменом.</li> </ul>
услови за оградњавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обавезно оградњавање комплекса основне школе, оградом максималне висине 1,8 m (зидани део максималне висине 0,8 m);</li> <li>– комплекс школе може бити ограђен живом оградом са лаком жичаном конструкцијом;</li> <li>– Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3,0 m.</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног.</li> <li>– Објекти ОШ могу да се фундају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</li> <li>– За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

(Услови: Секретаријата за образовање и дејчу заштиту, VII-03 бр.35-157/2017 од 6. децембра 2017. године)

(Услови: Завода за унапређивање образовања и васпитања, бр.1759/2017 од 5. децембра 2017. године)

### 3.4.3. Високошколске установе (Ј4)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊУ ВИСОКОШКОЛСКУ УСТАНОВУ Ј4 – НАЦИОНАЛНА АКАДЕМИНА ЗА ОБУКУ ЧЛАНОВА ПОСАДЕ БРОДОВА	
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ј4, оријентационе површине 49.600 m<sup>2</sup></li> <li>– Планом дефинисану грађевинску парцелу могуће је даље парцелисати у складу са потребама високошколства, тако да минимална површина парцеле буде 10.000 m<sup>2</sup>, а минимална ширина фронта према јавној саобраћајници 50 m. Тачне површине парцела ће одредити Републички геодетски завод, приликом формирања грађевинске парцеле.</li> </ul>
намена	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објект је планиран као високошколска установа.</li> <li>– кампус се састоји од више група објеката за:</li> <li>– одвијање теоретске наставе (амфитеатри, учионице, библиотеке,....);</li> <li>– одвијање практичне наставе (простори за симулацију оптималних услова на бродовима);</li> <li>– одвијање тренинга и обуке на отвореном простору (полигони, базени, вежбаљихта,....);</li> <li>– наставно особља (кабинети)</li> <li>– за административне послове кампуса (канцеларијски простори за потребе управе и администрације);</li> <li>– репрезентативне потребе (конференцијска сала, сале за састанке, кантина,....)</li> <li>– пријем, смештај, исхрану и социјализацију учесника програма (спаваонице, трпезарија, централна кухиња, сале и простори за окупљање у слободно време,....);</li> <li>– пратећи технички простори.</li> </ul>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАЊУ ВИСОКОШКОЛСКУ УСТАНОВУ Ј4 – НАЦИОНАЛНА АКАДЕМИНА ЗА ОБУКУ ЧЛАНОВА ПОСАДЕ БРОДОВА	
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели;
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекти су по положају слободностојећи објекти.</li> <li>– Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом, која је приказана на графичком прилогу прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000</li> <li>– Затворене и отворене спортске терене и друга вежбаљихта на отвореном, сместити такође унутар дефинисаних грађевинских линија;</li> <li>– вежбаљихта за противпожарну обуку планирати у зони на минималном растојању од 200 од постојеће шуме, како је приказано на графичком прилогу прилогу број 3. „регулационо нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000</li> <li>– Уколико се планира више објеката на парцели растојање објекта од другог објекта, у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul>
индекс заузетости парцеле (3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости парцеле објектима 30%.</li> <li>– Вежбаљихта, полигони, спортски терени и отворени базени не улазе у индекс заузетости</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Висина објекта – удаљење венца последње етаж објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградње повучене етаже.</li> <li>– висина венца објекта је до 9,0 m (максимална висина слемена објекта је до 13,0 m) од нулте коте.</li> <li>– максимална висина слемена не сме прећи 115 мм, како је приказано на графичким прилозима;</li> <li>– Уколико максимална висина слемена објеката на подручју Плана прелази максималну когу апсолутне надморске висине, потребна је сагласност Директората за цивилно ваздухопловство, у складу са Условима Директората цивилног ваздухопловства РС, бр 6/309-0146/2017-0004, од 2. јула 2020. године.</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена;</li> <li>– Кота приземља објеката може бити максимум 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних и зелених површина, укључујући отворена вежбаљихта и полигоне на грађевинској парцели је 70 %;</li> <li>– минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на грађевинској парцели је 15%;</li> <li>– Зелене површине морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објекта;</li> <li>– За озелењавање користити аутохтону вегетацију и квалитетан садни материјал; лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенастих и жбунасте врсте, цветне врсте (трајнице, перене, руже,...), травњаке, покриваче тла, пузавице и др;</li> <li>– Избегавати инвазивне и алергене врсте;</li> <li>– Обезбедити потребан мобилијар (кљупе, корпе за отпатке, канделабре и др);</li> <li>– Потребно је обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе.....), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање;</li> <li>– Обезбедити потребан мобилијар (кљупе, корпе за отпатке, канделабре и др.);</li> <li>– Застори треба да су од квалитетних и декоративних материјала, отпорних на мраз, према могућностима полупорозни;</li> <li>– Обезбедити 1-2% пада застртих површина, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канале);</li> <li>– Паркинг простор застрти полупорозним застором и засенити дрворедним садницама, по једно стабло на свака 2-3 паркинг места;</li> <li>– Дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm;</li> <li>– потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио саобраћаја своди на минимум;</li> <li>– дрвенаста вегетације у пуној физиолошкој зрелости не сме да прегази висину слемена објеката.</li> <li>– Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 cm земљишног супстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту са тлом);</li> <li>– Инвеститор је у обавези да финансира израду главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд”;</li> </ul>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНУ ВИСОКОШКОЛСКУ УСТАНОВУ Ј4 – НАЦИОНАЛНА АКАДЕМИНА ЗА ОБУКУ ЧЛАНОВА ПОСАДЕ БРОДОВА	
колско пешачки приступ и решење паркирања	– Колски и пешачки приступ остварити са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу; – Потребан број паркинг места обезбедити на припадајућој грађевинској парцели према нормативима: – Минимум 1ПМ на 3 запослена; – Минимум 1ПМ на 5 полазника.
архитектонско обликовање	– При планирању и реализацији комплекса максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – Применити материјале у складу са наменом.
услови за оградивање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се оградити транспарентном оградом до висине од 2,0 m. – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле – Отворене спортске терене је могуће оградити транспарентном жичаном оградом, максималне висине до 5 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – Објекти се могу фундаирати на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

#### 3.4.4. Установе примарне здравствене заштите (Ј6)

У Блоку број 7 предвиђена је изградња једног објекта за установу примарне здравствене заштите.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНУ УСТАНОВУ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (Ј6)	
грађевинска парцела	– Планом је дефинисана грађевинска парцела Ј6, оријентационе површине око 4.101 m <sup>2</sup> . – Тачну површину парцеле ће одредити Републички геодетски завод, приликом формирања грађевинске парцеле.
број објеката	– Дозвољена је изградња једног објекта на парцели.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија; – Према положају на парцели објекат је слободностојећи.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је 45%.
висина објекта	Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етажне. – Максимална висина венца објекта је 9,0 m (максимална висина слемена објекта је 10,5 m) од нулте коте. – максимална висина слемена не сме прећи 115мм, како је приказано на графичким прилозима;
кота приземља	– Кота приземља не може бити нижа од коте терена. – Кота приземља може бити максимум 1,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 55%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30% површине грађевинске парцеле;

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНУ УСТАНОВУ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (Ј6)	
	– Просторно функционална организација и начин уређења зелених површина треба да је у складу са потребама примарне намене, просторним распоредом објеката, њиховом висином и естетским обликовањем, експозицијом и нагибом терена, дубином и врстом подлоге за садњу, нивоом подземних вода, као и са положајем постојећих и планираних подземних инсталација; – Сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену и уклопити је у ново пејзажно уређење; – Са унутрашње стране обода парцеле формирати заштитни зелени појас од дрвенстих и жбинастих врста у циљу заштите од прашине и буке; – При избору биљних врста првенствено се треба руководити њиховом већом биолошком вредношћу, дајући предност растлину са већим транспирационим капацитетом и дужином вегетационог периода; – Користити биљке са одређеним санитарним деловањем као што су фитонцидне, бактерицидне и медоносне биљке (смрча, бор, липа, јасмин, магнолија и др.); – Користити дрвеће које је издржљиво у градским условима, оно које брже расте, а има дужи вегетациони период, као и оно које је отпорније према болестима; – у оквиру комплекса предвидети садњу дрвенстих стабала тако да се обезбеди засена минимално 60% укупне површине отвореног простора за конкретно подручје (ортогоналном пројекцијом крошња дрвећа); – потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио саобраћаја своји на минимум; – дрвенаста вегетације у пуној физиолошкој зрелости не сме да прелази висину слемена објекта. – Обезбедити потребан мобилијар (клуче, корпе за отпатке, канделаре и др.); – Застори треба да су од квалитетних и декоративних материјала, отпорних на мраз, према могућностима полупорозни; – Обезбедити 1-2% пада застртих површина, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канале); – Паркинг простор застрти полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним садницама, по једно стабло на свака 2-3 паркинг места; – Дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm; – Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 cm земљишног супстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту са тлом); – Инвеститор је у обавези да финансира израду главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд”;
колско пешачки приступ и решење паркирања	– Колски и пешачки приступ остварити са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу. – Паркирање решити делимично на парцели у оквиру објекта, а делимично на отвореном паркингу простору у регулацији ободних саобраћајница, према нормативу 1ПМ на 4 запослена. – Паркинг места су обезбеђена у регулацији ободне јавне саобраћајнице Нова 7.
архитектонско обликовање	– При изградњи потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да буду у складу са функцијом објекта и непосредним окружењем. – Планирати кос кров на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
услови за оградивање парцеле	– Дозвољено је оградивање комплекса оградом максималне висине 1,4m (зидани део максималне висине 0,9 m) или живом зеленом оградом.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног.



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНУ УСТАНОВУ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ (Ј6)	
	<p>– Објекти могу да се фундирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</p> <p>За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</p>

(Услови: Секретаријат за здравство, П-01 бр. 50-946/2017 од 15. децембра 2017. године)

### 3.4.5. Установе социјалне заштите (Ј8)

Комплекси јавних служби су просторно функционалне целине које концентришу објекте једне делатности али могу представљати и скуп сродних комплементарних функција.

Два основна типа као установе за децу и младе и установе за одрасле и старије кориснике

У Блоку број 9 предвиђена је изградња објекта за смештај старих особа Ј8.1 и радне јединице центра за социјални рад Ј8.2, са клубом за одрасла и стара лица, минималне површине 400 m<sup>2</sup> нето површине у приземљу.

Услуга смештаја обухвата услуге које се примењују када је неопходно кориснике привремено, на краћи или дужи период, изместити из његове породице или окружења како би му се обезбедили неопходни услови за живот. У ову групу услуга спада домски смештај за старе у једном објекту или у малим домским заједницама као и друге врсте смештаја. Димензионисање објеката дефинисана су Правилником о ближим стандардима за пружање услуга социјалне заштита („Службени гласник РС”, број 42/13).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – Радну јединицу и Дом старих, Ј8-1 и Ј8-2	
грађевинска парцела	<p>– Грађевинска парцела Ј8 у Блоку 9, оријентационе површине 5.579 m<sup>2</sup> планирана је за установу геронтолошког центра – дом за старе и простор за делатностне јединице социјалне заштите са клубом за одрасла и стара лица</p> <p>– Тачне површина парцеле ће одредити Републички геодетски завод, приликом формирања грађевинске парцеле.</p>
број објеката	<p>– Дозвољена је изградња више објеката на парцели.</p> <p>– Растојање између два објекта са отворима на фасадама мора да износи 1 висину објекта, а растојање према фасади без отвора 1/2 те висине.</p>
намена	<p>– Планиран је објекат намењен примарном домском збрињавању старих особа у једном објекту или у малим домским заједницама.</p> <p>– Димензионисање објекта планираног за Домски смештај треба да одговара планираном броју корисника:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимална структура стамбене јединице обезбеђује несметано обављања основних животних функција: спавање, обедовање, дневни боравак и одржавање хигијене корисника.</li> <li>– У стабеној јединици може бити смештено највише шест корисника</li> <li>– У једној соби може бити смештено највише два корисника</li> <li>– По кориснику се обезбеђује најмање 12,0 m<sup>2</sup> стамбеног простора</li> <li>– Један стручни сарадник може да кординира и пружа услуге за 10 корисника и један неговатељ за 4 корисника</li> <li>– Планирати површину од 400,0 m<sup>2</sup> нето површине са засебним улазом прилагођеним особама са инвалидитетом, неопходну за рад Радне јединице социјалне заштите.</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>– Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.</p> <p>– Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија;</p>
индекс заузетости парцеле	<p>– Максимални индекс заузетости парцеле износи 50%</p>
висина објекта	<p>Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етаже.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална висина венца објекта је 9,0 m (максимална висина слемена објекта је 10,0 m), од нулте коте.</li> <li>– максимална висина слемена не сме прећи 115 мм, како је приказано на графичким прилозима;</li> </ul>

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – Радну јединицу и Дом старих, Ј8-1 и Ј8-2	
кота приземља	<p>– Кота приземља може бити максимум 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ приземљу мора бити прилагођен дечијим колицима, односно особама са смањеном способношћу кретања, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).</p>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 40% површине грађевинске парцеле</li> <li>– Сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену и уклопити је у ново пејзажно уређење;</li> <li>– Зелене површине испред објекта и/или на улазно излазном правцу комплекса треба да су декоративно уређене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа;</li> <li>– Приликом озелењавања користити квалитетну, аутохтону, вегетацију;</li> <li>– У оквиру комплекса предвидети садњу дрвенстих стабала тако да се обезбеди засена минимално 50% укупне површине отвореног простора за конкретно подручје (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа);</li> <li>– Обезбедити потребан мобилијар (клупе, корпе за отпатке, канделабре и др.);</li> <li>– Застори треба да су од квалитетних и декоративних материјала, отпорних на мраз, према могућностима полупорозни;</li> <li>– Обезбедити 1–2% пада застртих површина, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канале);</li> <li>– Паркинг простор застрти полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним садницама, по једно стабло на свака 2–3 паркинг места;</li> <li>– Дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm;</li> <li>– потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио саобраћаја своди на минимум;</li> <li>– дрвенаста вегетације у пуној физиолошкој зрелости не сме да прелазу висину слемена објеката.</li> <li>– Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног суспстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 cm земљишног суспстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту са тлом);</li> <li>– Инвеститор је у обавези да финансира израду Главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд”;</li> </ul>
колско пешачки приступ и решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Колски и пешачки приступ остварити са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу.</li> <li>– При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објекта у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15)</li> <li>– Потребан број паркинг места за геронтолошки центар решавати на парцели према нормативу:</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ППМ/4-5 запослених</li> <li>– За кориснике социјалне заштите: ППМ на 10 корисника</li> </ul> <li>– паркинг места су обезбеђена у регулацији ободне јавне саобраћајнице Нова 9</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– При изградњи нових објеката за смештај старих особа, потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.</li> <li>– Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.</li> </ul>
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољено је ограђивање парцеле оградом максималне висине 1,4 m (зидани део максималне висине 0.9m) или живом оградом.</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекти мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундарање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног.</li> </ul>

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – Радну јединицу и Дом старих, Ј8-1 и Ј8-2	
<p>– Објекти се могу фундирати на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</p> <p>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</p>	

(Услови: Секретаријат за социјалну заштиту бр. XIX -01-350-34/2017 од 17. априла 2018. године)

### 3.5. Површине за спортивске објекте и комплексе

#### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА СПОРТСКЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Оријентациона површина грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
Спортско-рекреативни комплекси	СТ1	6,73 ha	КО Нови Београд Делови к.п.: 1696, 6632/8, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704/3, 1704/2, 1698/1, 1717/2, 1699, 1704/1, 1698/3, 1698/2, 1697,
Такмичарско-спортски комплекси	СТ2-1	24,31ha	КО Нови Београд Делови к.п.: 6632/8, 1689, 1688, 1687, 1686, 1685, 1684, 1683, 1682, 1695, 1694, 1693, 1692, 1691, 1690, 1702, 1700, 1701, 602, 603, 604, 605, 606,
Такмичарско-спортски комплекси	СТ2-2	14,03ha	КО Нови Београд Делови к.п.: 1675/3, 1681, 1680, 1679, 1678, 1677, 1676
Такмичарско-спортски комплекси	СТ2-3	8,28ha	КО Нови Београд Делови к.п.: 1662, 1661, 1660, 626, 627, 1664, 1663,

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

#### 3.5.1. Такмичарско-спортски комплекси

Планирани спортско-рекреативни комплекси су намењени за тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа на националном и међународном нивоу.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ТАКМИЧАРСКО-СПОРТСКЕ КОМПЛЕКСЕ (СТ2)	
Грађевинска парцела	<p>– Такмичарско-спортски комплекси су планирани у блоковима 4, 5 и 6а на грађевинским парцелама СТ2-1, СТ2-2 и СТ2-3.</p> <p>– Планом дефинисане грађевинске парцеле, могу се поделити на више грађевинских парцела, тако да минимална површина грађевинске парцеле буде 50.000 m<sup>2</sup>, а минимална ширина фронта 100 m.</p> <p>– За све грађевинске парцеле обавезна је израда Урбанистичких пројеката у циљу урбанистичке разраде локације.</p>
Намена комплекса	<p>– У оквиру планираних комплекса могућа је реализација следећих спортских објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– сложени спортски објекти (спортски стадиони, аутодром, хиподром...);</li> <li>– затворени спортски објекти (спортска хала, спортске сале, затворени базени...);</li> <li>– отворени спортски терени (фудбал, кошарка, одбојка, рукомет, тенис, отворени базени, аквапаркови и сл.);</li> <li>– спортски полигони.</li> </ul> <p>– У оквиру комплекса могућа је реализација комерцијалних делатности (пословање, трговина и угоститељство) као пратећих садржаја у функцији основне намене.</p> <p>– Пратеће комерцијалне делатности се реализују у оквиру сложених или затворених спортских објеката.</p> <p>– Заступљеност пратећих комерцијалних делатности је 40% од укупне БРГП у комплексу.</p> <p>– Садржај, димензије и опрема планираних спортских објеката дефинишу се у складу са одредбама Закона о спорту („Службени гласник РС”, број 10/16), Правилника о близим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС”, број 42/17) и других прописа и правила надлежних спортских организација и националних савеза.</p>

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ТАКМИЧАРСКО-СПОРТСКЕ КОМПЛЕКСЕ (СТ2)	
Број објеката и положај на парцели	<p>– У оквиру комплекса дозвољена је изградња више објеката.</p> <p>– Планирани су слободностојећи објекти.</p> <p>– Планиране спортске објекте поставити у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинским линијама у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо – нивелациони план” у Р 1:1.000.</p> <p>– Пратећи комерцијални садржаји се реализују у оквиру затвореног спортског објеката или као пратећи објекти (уколико се затворени објекат не реализује).</p> <p>– Минимално растојење између објеката је ½ висине вишег објекта, односно 5 m за отворене спортске терене.</p>
Индекс заузетости парцеле	<p>– Максимални индекс заузетости на парцели („З”) је 30%.</p> <p>– У обрачун индекса заузетости не улазе отворени спортски терени и спортски полигони.</p>
Висина објеката	<p>Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до ограда повучене етаже.</p> <p>– Максимална висина венца спортских објеката је 12 m у односу на нулту коту, максимална висина слемена не сме прећи 115 mm, како је приказано у одговарајућим графичким прилозима.</p> <p>– Максимална висина висина пратећих објеката је 4 m у односу на нулту коту.</p> <p>– Максимална висина спортског балона је 8m.</p>
Услови за архитектонско обликовање	<p>– Сви објекти у оквиру комплекса, морају представљати јединствену функционално естетску целину, а спољни изглед објеката мора бити усклађен са наменом.</p>
Уређење зелених и слободних површина	<p>– Минимални проценат слободних и зелених површина у комплексу је 70%.</p> <p>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 40%;</p> <p>– Зелене површине морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објекта;</p> <p>– За озелењавање користити аутохтону вегетацију и квалитетан садни материјал; лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенастих и жбунасте врсте, цветне врсте (трајнице, перене, руже,...), травњаке, покриваче тла, пузавице и др.;</p> <p>– Избежавати инвазивне и алергене врсте;</p> <p>– Обезбедити потребан мобилијар (клупе, корпе за отпатке, канделабре и др.);</p> <p>– Потребно је обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе...), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање;</p> <p>– Обезбедити потребан мобилијар (клупе, корпе за отпатке, канделабре и др.);</p> <p>– Застори треба да су од квалитетних и декоративних материјала, отпорних на мраз, према могућностима полупорозни;</p> <p>– Обезбедити 1-2% пада застртих површина, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канале);</p> <p>– Паркинг простор застрти полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворшта) и засенити дрворедним садницама, по једно стабло на свака 2-3 паркинг места;</p> <p>– Дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm;</p> <p>– потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио саобраћаја своди на минимум;</p> <p>– дрвенаста вегетације у пуној физиолошкој зрелости не сме да прелазу висину слемена објеката.</p> <p>– Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 cm земљишног супстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту са тлом);</p> <p>– Инвеститор је у обавези да финансира израду Главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд”;</p>
Ограђивање	<p>– Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 2.0 m. парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</p> <p>– Отворене спортске терене је могуће оградити транспарентном жичаном оградом, максималне висине до 5 m.</p>
колско пешачки приступ и решење паркирања	<p>Приступ комплексу остварити са планираних саобраћајница, како је приказано у графичким прилозима.</p> <p>За стационарање возила корисника и посетилаца на грађевинским парцелама планирано је паркирање према следећим нормативима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Спортски објекти: 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> БРГП</li> <li>– Спортски стадион и спортска сала: 1ПМ на 2 запослена + 1ПМ на сваког играча и члана управе + 1ПМ на 10 седишта, паркинг места за аутобусе, у оквиру комплекса, ускладити са потребама али не мање од 2 ПМ;</li> <li>– Трговина: 1ПМ на 50m<sup>2</sup> нето продајног простора</li> <li>– Угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице</li> </ul>

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ТАКМИЧАРСКО-СПОРТСКЕ КОМПЛЕКСЕ (СТ2)	
Минимални степен комуналне опремљености	– Планирани сложени и затворени спортски објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – Објекти спратности до По+П+3 могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ), а објекте веће спратности треба фундаирати на темељним плочама. Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за спорт и омладину, бр. 66-98/17 од 17. новембра 2017. године)

### 3.5.2. Спортско-рекреативни комплекси

Планирани спортско-рекреативни комплекси су намењени за рекреативне садржаје.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ РЕКРЕАТИВНО -СПОРТСКЕ КОМПЛЕКСЕ (СТ1)	
Грађевинска парцела	– Спортско рекреативни комплекс је планиран у Блоку 14, грађевинској парцели СТ1. – Планом дефинисана граница грађевинске парцеле СТ1, може се поделити на више грађевинских парцела, тако да минимална површина грађевинске парцеле буде 10.000 m <sup>2</sup> , а минимална ширина фронта 30 m. За грађевинску парцелу СТ1, обавезна је израда Урбанистичких пројеката у циљу урбанистичке разраде локације.
Намена комплекса	– У оквиру планираног комплекса планирана је реализација рекреативних активности становањства, тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа на локалном нивоу, као и за извођење наставе физичког образовања деце и омладине. – У оквиру комплекса планирани су следећи спортски објекти: – отворени спортски терени (кошарка, одбојка, мали фудбал, рукомет, тенис...); – отворени базени; – трим и бициклическе стазе; – спортски полигони. – У оквиру комплекса могућа је реализација помоћних спортских просторија (свалачионице, санитарне просторије, магацин спортске опреме...), јавних служби (спортске школе, спортска амбуланта...) и комерцијалних делатности (трговина и угоститељство) као пратећих спортских садржаја. – Заступљеност пратећих комерцијалних делатности је 40% од укупне БРП у комплексу. – Садржај, димензије и опрема планираних спортских објеката дефинишу се у складу са одредбама Закона о спорту („Службени гласник РС”, бр.10/16), Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС”, бр.42/17) и других прописа и правила надлежних спортских организација и националних савеза.
Број објеката и положај на парцели	– У оквиру комплекса дозвољена је изградња више објеката. – Планирани су слободностојећи објекти. – Планиране спортске објекте поставити у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинским линијама у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо – нивелациони план” у Р 1:1.000. – Минимално растојење између објеката је ½ висине вишег објекта, односно 5 m за отворене спортске терене.
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели („3”) је 10%. – У обрачун индекса заузетости не улазе отворени спортски терени и спортски полигони.
Висина објеката	Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до ограде повучене етаже. – Максимална висина венца пратећег објекта је 4 m у односу на нулту коту. – Максимална висина слемена свих планираних објекта је 6,0 m, односно 105 мнв.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ РЕКРЕАТИВНО -СПОРТСКЕ КОМПЛЕКСЕ (СТ1)	
Услови за архитектонско обликовање	– Сви објекти у оквиру комплекса, морају представљати јединствену функционално естетску целину, а спољни изглед објеката мора бити усклађен са наменом.
Уређење зелених и слободних површина	– Минимални проценат слободних и зелених површина у комплексу је 90%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 40%; – Зелене површине морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објекта; – За озелењавање користити аутохтоно вегетацију и квалитетан садни материјал; лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенестих и жбунасте врсте, цветне врсте (трајнице, перене, руже,...), травњаке, покриваче тла, пузавице и др.; – Избежавати инвазивне и алергене врсте; – Обезбедити потребан мобилијар (клупе, корпе за отпатке, канделабре и др.); – Потребно је обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе.....), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање; – Обезбедити потребан мобилијар (клупе, корпе за отпатке, канделабре и др.); – Застори треба да су од квалитетних и декоративних материјала, отпорних на мраз, према могућностима полупорозни; – Обезбедити 1-2% пада застртих површина, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кашној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канале); – Паркинг простор застрти полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним садницама, по једно стабло на свака 2-3 паркинг места; – Дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm; – потребно је користити врсте биљака које најмање привлаче птице и животиње, врсте које имају стубасте форме, односно вертикалну структуру гранања, чиме се минимизира могућности гнезђења птица, а истовремено ризик за безбедност авио саобраћаја своди на минимум; – дрвенаста вегетације у пуној физиолошкој зрелости не сме да прелази висину слемена објеката. – Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 cm земљишног супстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту са тлом); – Инвеститор је у обавези да финансира израду Главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд”;
Ограђивање	– Комплекс је могуће оградити транспарентном оградом максималне висине 1,0 m. – Отворене спортске терене је могуће оградити транспарентном жичаном оградом, максималне висине до 5 m.
колско пешачки приступ и решење паркирања	Приступ комплексу остварити са планираних саобраћајница, како је приказано у графичким прилозима. За стационирање возила корисника и посетилаца на грађевинским парцелама планирано је паркирање према следећим нормативима: – Спортски објекти: 1ПМ на 50 m <sup>2</sup> БРП – Спортски стадион и спортска сала: 1ПМ на 2 запослена + 1ПМ на сваког играча и члана управе + 1ПМ на 10 седишта, паркинг места за аутобусе, у оквиру комплекса, ускладити са потребама али не мање од 2 ПМ – Трговина: 1ПМ на 50 m <sup>2</sup> нето продајног простора – Угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице
Минимални степен комуналне опремљености	– Планирани сложени и затворени спортски објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – Објекти спратности до По+П+3 могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ), а објекте веће спратности треба фундаирати на темељним плочама. Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за спорт и омладину, бр.66-98/17 од 17. новембра 2017. године)



#### 4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

##### 4.1. Површине за становање

##### 4.1.1. Породично становање у формираним градским блоковима у периферној зони града (С2)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА С2
основна намена површина	– породично становање
компатибилност намене	– са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, површине за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине; – на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина; – општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	– дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и компатибилних намена, тако да је укупни број станова на парцели 4. – у оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле – У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 400 м <sup>2</sup> и ширину фронта 12,0 м. – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 14,0 м и минималну површину 600 м <sup>2</sup> . – уколико се од постојеће катастарске парцеле део катастарске парцеле одузима само за формирање јавне саобраћајне површине, без друге парцелације, за њу важе правила за постојеће катастарске парцеле. – уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици. – Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене; – уколико је дужина приступног пута мања или једнако 25 м, минимална ширина једносмерног приступног пута (интегрисаног) је 4,5 м. Једносмеран приступни пут мора на крајевима да буде повезан на јавну саобраћајну површину; Уколико је приступни пут дужине до 25 0 м и слепог краја, може бити без окретнице, а његова ширина мора бити мин. 6,0 м. – уколико је дужина приступног пута мања или једнака 110 м, минимална ширина двосмерног приступног пута (интегрисаног) је 6,0м са минималним радијусом скретања 7,0 м и мора на крајевима да буде повезан на саобраћајну површину, без могућности формирања окретнице и слепих путева; – уколико је дужина приступног пута већа од 110 м, површине приступног пута за кретање пешака и моторних возила се не планирају као интегрисане (јединствене попречног профила), већ као физички одвојене (денивелисане), минимална ширина тротоара мора бити 1,5 м, а минимална ширина коловоза мора бити 6,0 м за двосмерни саобраћај, односно парцела приступног пута је минималне ширине 9,0 м – парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/ дрвореда само у ширини регулације приступног пута; – за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута, а ширина грађевинске парцеле у зони грађења је минимално 14,0 м.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Растојање грађевинске линије од регулационе приказано је на графичком прилогу прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план” Р 1:1.000 – планирана је изградња слободностојећих објеката – грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) се поклапа са надземном грађевинском линијом – За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, минимално удаљење грађевинске линије у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, је 3,0 м. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија;

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА С2
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је 40%
висина објекта	– Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно поткровља, односно оgrade повучене етажне у равни фасадног платна. Сва растојања објеката од граница парцела дефинишу се у односу на висину венца. Висина венца објекта рачуна се од нулте коте; – максимална висина венца објекта је 7,0 м, а висина слемена је максимално 10,5 м; – у блоковима 15, 16, 23, 24, 25, 26. и 28. максимална висина слемена не сме прећи 110мм, – а у блоковима 6, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22. и 27. максимална висина слемена не сме прећи 115мм, како је приказано у одговарајућим графичким прилозима. – максимална висина венца помоћних објеката је 4,0м, а слемена максимално 6,0 м, – Кота венца повучене етажне је максимално 3.5м изнад коте пода повучене етажне.
растојање од бочне границе парцеле	– минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта; – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 м) од бочних граница парцеле 1/5 висине објекта;
растојање од задње границе парцеле	Растојање објеката од задње границе парцеле, без обзира на врсту отвора, је минимално: – 1/2 висине објекта, За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
растојање помоћних објеката од граница парцеле	– помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се могу постављати у оквиру целе грађевинске парцеле (на граници са суседном парцелом, бочном или задњом границом); – за помоћне објекте важе иста правила растојања као и за стамбене објекте.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– минимално међусобно растојање стамбених објеката, без обзира на врсту отвора, је цела висина венца вишег објекта, – минимално међусобно растојање стамбених и пословних и помоћних објеката, без обзира на врсту отвора, је 2/3 висине венца пословног објекта;
кота приземља	– кота приземља стамбеног дела објекта је највише 0.6т виша од нулте коте; – кота приземља нестамбене намене је максимално 0.6т виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%; – минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30% површине грађевинске парцеле; – у оквиру слободних површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базени до 10% слободних површина
решење паркирање	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: – 1.1 ПМ по стану – 1ПМ на 50 м <sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја – 1ПМ на 60 м <sup>2</sup> НПП административног или пословног простора – сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на место за смештај возила (паркинг/гаражна места) се морају обезбедити на припадајућој парцели изван површине јавног пута. Уколико је саобраћајница планирана као колско пешачка стаза, са јединственим профилем, паркирање се може вршити директно са саобраћајнице.
архитектонско обликовање	– објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом, – последња етажна се може извести као поткровље или повучена етажна. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – висина назитка поткровне етажне износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагођити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. – повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – кота венца саме повучене етажне је максимално 3.50т изнад коте пода повучене етажне.
услови за оградивање парцеле	– грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0.90т (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40т.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА С2
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објект мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се дозвољава изградња појединачних септичких јама за потребе евакуације отпадних вода, у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундарање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – Објекти могу да се фундају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. – Услови за изградњу канализационе мреже су релативно неповољни, с обзиром да су нивелациони услови у терену уједначени, па ће линијска мрежа имати мале и уједначене падове, мин. 0,1%. Услови за водоводну мрежу врло су уједначени и повољни на целом простору. Пратећи објекти водовода, шахтови, подстанице и евентуални објекти високоградње, могу се темељити на локалном тлу директним методама (плитко темељење), на свим врстама темеља. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

#### 4.1.2. Зона породичног становања – санација неплански формираних блокова (С4)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА С4
основна намена површина	– породично становање
компатибилност намене	– са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, површине за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине; – на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина; – општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	– на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу тако да је укупни број станова на парцели 4. – у оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле – У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 200 m <sup>2</sup> и ширину фронта 9,0 m – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12,0m и минималну површину 270 m <sup>2</sup> – минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 14 0 m; – уколико се од постојеће катастарске парцеле део катастарске парцеле одузима само за формирање јавне саобраћајне површине, без друге парцелације, за њу важе правила за постојеће катастарске парцеле. – Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене; – уколико је дужина приступног пута мања или једнако 25 m, минимална ширина једносмерног приступног пута (интегрисаног) је 4,5 m. Једносмеран приступни пут мора на крајевима да буде повезан на јавну саобраћајну површину; Уколико је приступни пут дужине до 25,0 m и слепог краја, може бити без окретнице, а његова ширина мора бити мин. 6,0 m. – минимална ширина двосмерног приступног пута (интегрисаног) је 6,0 m са минималним радијусом скретања 7,0 m и мора на крајевима да буде повезан на саобраћајну површину, без могућности формирања окретница и слепих путева;

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА С4
	– парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/ дрвореда само у ширини регулације приступног пута; – за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута а ширина грађевинске парцеле у зони грађења је минимално 12,0 m.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Растојање грађевинске линије од регулационе приказано је на графичком прилогу прилогу број 3. „Регулационо нивелациони план „ Р 1:1.000 – Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи или једнострано узидан. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 14,0 m. – За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, минимално удаљење грађевинске линије у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, је 3,0 m. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија;
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „3”= 50%
висина објекта	– Висина објекта – удаљење венца последње етаж објекта, у равни фасадног платна. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно поткровља, односно оградне повучене етаж у равни фасадног платна. Висина венца објекта рачуна се од коте приступне саобраћајнице; Сва растојања објеката од граница парцела дефинишу се у односу на висину венца. Кота венца повучене етаж је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаж. – максимална висина венца објекта је 9,0 m, а висина слемена 12,0 m, – максимална висина слемена не сме прећи 115мм, како је приказано у одговарајућим графичким прилозима. – максимална висина венца помоћних објеката је 4,0m, а слемена максимално 6,0 m,
растојање од бочне границе парцеле	За слободностојеће објекте: – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта. – минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. За једнострано узидане објекте: – минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта
растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле, без обзира на врсту отвора, је минимално: – 1/2 висине објекта, – изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнако 20 m, али само са отворима помоћних просторија, – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле
растојање помоћних објеката од граница парцеле	– помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се могу постављати у оквиру целе грађевинске парцеле (на граници са суседном парцелом, бочном или задњом границом).
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– минимално међусобно растојање стамбених објеката, без обзира на врсту отвора, је цела висина венца вишег објекта, – минимално међусобно растојање стамбених и пословних и помоћних објеката, без обзира на врсту отвора, је 2/3 висине венца пословног објекта;
кота приземља	– кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте; – кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је објекат постављен у оквиру зоне грађења; – постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само санација и текуће одржавање, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА С4
	– реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрожити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50% – минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30% површине грађевинске парцеле; – у оквиру слободних површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базили до 10% слободних површина
решење паркирање	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: – 1.1 ПМ по стану – 1ПМ на 50 м <sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја – 1ПМ на 60 м <sup>2</sup> НПП административног или пословног простора – сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на место за смештај возила (паркинг/гаражна места) се морају обезбедити на припадајућој парцели изван површине јавног пута. Уколико је саобраћајница планирана као колско пешачка стаза, са јединственим профилом, паркирање се може вршити директно са саобраћајнице.
архитектонско обликовање	– објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом, – последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – висина наитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. – повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
услови за ограђивање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 м – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремењености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се дозвољава изградња појединачних септичких јама за потребе евакуације отпадних вода, у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундамирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – Објекти могу да се фундарирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. – Услови за изградњу канализационе мреже су релативно неповољни, с обзиром да су нивелациони услови у терену уједначени, па ће линијска мрежа имати мале и уједначене падове, мин. 0,1%. Услови за водоводну мрежу врло су уједначени и повољни на целом простору. Пратећи објекти водовода, шахтови, подстанице и евентуални објекти високоградње, могу се темељити на локалном тлу директним методама (плитко темељење), на свим врстама темеља. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). – Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

## 4.2. Мешовити градски центари

## 4.2.1 Мешовити градски центари у зони ниске спратности М6.1

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ М6.1	
основна намена површина	– мешовити градски центри – мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% – 100% – у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји – у блоковима 39а и 39б су планирани депанданси предшколске установе J1-D1 и J1-D2, на парцелима к.п. 3905 и 3907 КО Нови Београд, односно грађевинским парцелама која ће се формирати од њих. Слободне површине за игру дече за потребе депанданса лоцирати на минималном растојању 150 м удаљености од Сурчинске улице, како је дато на графичким прилозима. – правила грађења за депандансе предшколских установа дата су у поглављу 3.4.1. Предшколске установе;
компатибилност намене	– нису дозвољене компатибилне намене;
број објеката на парцели	– на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 8,0 м и минималну површину 300 м <sup>2</sup> – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 м и минималну површину 400 м <sup>2</sup> ; – минимална ширина фронта грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 14,0 м; – дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине – обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини. Приступ постојећим грађевинским парцелама, које приступ остварују са саобраћајнице Сурчинска-Војвођанска, планиран је преко зеленила у регулацији улице (израдом колског застора од одговарајућег материјала), преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „3” = 50%
висина објекта	Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно поткровља, односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна. Висина венца објекта рачуна се од коте приступне саобраћајнице; Сва растојања објеката од граница парцела дефинишу се у односу на висину венца. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 м изнад коте пода повучене етаже. – максимална висина венца објекта је до 13,0 м, а максимална висина слемена објекта је до 16,0 м. – максимална висина слемена не сме прећи 120 мм, како је приказано на графичким прилозима;
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граница парцеле. – објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи или једнострано узидан. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 14,0 м. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија; – грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом, а максимално до 85% површине парцеле.
растојање од бочне границе парцеле	за слободностојеће објекте: – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парпет отвора минимално 1.6м) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта – минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ М6.1	
	За једнострано узидане објекте: – минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1.6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта
растојање од задње границе парцеле	Растојање објекта од задње границе парцеле, без обзира на висину отвора, је минимално: – растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално ½ висине објекта. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Растојање између објеката на парцели је мин. ½ висине вишег објекта али не мање од 5,0 m, без обзира на врсту отвора.
кота приземља	– кота приземља је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надиздати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима – постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50% – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15% – обавезно је обезбедити слободне површине за за игру деце за депандансе од 8,00 m <sup>2</sup> / по детету
решење паркирања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже у објекту или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: – становање: 1.1 ПМ/1 стану – пословање: 1 ПМ/60 m <sup>2</sup> НПП – трговина: 1ПМ на 50 m <sup>2</sup> НПП продајног простора – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле – уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
архитектонско обликовање	– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, – Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – висина наизглед поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља. – прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. – повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – кота венца саме повучене етаже је максимално 3.50m изнад коте пода повучене етаже.
услови за ограђивање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m , тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у оsovини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних септичких јама, у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ М6.1	
инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – Објекти могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. – Услови за изградњу канализационе мреже су релативно неповољни, с обзиром да су нивелациони услови у терену уједначени, па ће линијска мрежа имати мале и уједначене падове, мин. 0,1%. Услови за водоводну мрежу врло су уједначени и повољни на целом простору. Пратећи објекти водовода, шахтови, подстанице и евентуални објекти високоградње, могу се темељити на локалном тлу директним методама (плитко темељење), на свим врстама темеља. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

#### 4.2.2. Мешовити градски центари у зони ниске спратности М6.2

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ М6.2	
основна намена површина	– мешовити градски центри – мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% – 100% – у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	– нису дозвољене компатибилне намене;
број објеката на парцели	– на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела у зони. – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 30.0m и минималну површину 2.000 m <sup>2</sup> – обавезан је непосредан приступ јавној саобраћајној површини.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „З” = 60%
висина објекта	– Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно поткровља, односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна. Висина венца објекта рачуна се од коте приступне саобраћајнице; Сва растојања објеката од граница парцела дефинишу се у односу на висину венца. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже. – максимална висина венца објекта је 9,0 m, а висина слемена 12,5 m; – максимална висина слемена не сме прећи 115 мм, како је приказано на графичким прилозима;
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граница парцеле. – Планирана је изградња слободностојећих објеката, – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија; – грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом, а максимално до 85% површине парцеле;
растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине вишег објекта, – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/3 висин објекта,

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ М6.2	
растојање од задње границе парцеле	Растојање објекта од задње границе парцеле, без обзира на висину отвора, је минимално: – растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално ½ висине објекта. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле;
кота приземља	– кота приземља је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% . – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: – становање: 1.1 ПМ/1 стану – пословање: 1 ПМ/60 м <sup>2</sup> НГП – трговина: 1ПМ на 50 м <sup>2</sup> НГП или БРПП продајног простора – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице – максимална заузетост подземног гаражом је 85% површине парцеле – уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
архитектонско обликовање	– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, – Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – висина наизглед поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља. – прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баче се формирају излази на терасу или лођу. – повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – кота венца саме повучене етаже је максимално 3,50 m изнад коте пода повучене етаже.
услови за ограђивање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних септичких јама, у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.
инжењерско-геолошки услови	– Предметни терен је повољан за изградњу објекта, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објекта у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундарање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. – Објекти могу да се фундарају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ). Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. – Услови за изградњу канализационе мреже су релативно неповољни, с обзиром да су нивелациони услови у терену уједначени, па ће линијска мрежа имати мале и уједначене падове, мин. 0,1%. Услови за водоводну мрежу врло су уједначени и повољни на целом простору. Пратећи објекти водовода, шахтови, подстанице и евентуални објекти високоградње, могу се темељити на локалном тлу директним методама (плитко темељење), на свим врстама темеља. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

## 4.3. Комерцијални садржаји

## 4.3.1. Комерцијални садржај у зони ниске спратности К3

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА К3
основна намена површина	– комерцијални садржаји Најчешћа намена комплекса је у функцији: – трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молони, робне куће, пијаце, отворени тржни центри, пијаце старих ствари); – изложбених простора (сајмови); – угоститељства (хотели, пансионери, ресторани, агенције...); – пословања, научно истраживачког рада (финансијске институције, представништва, администрација, пословни паркови); – културе и забаве (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, култане, бучни други рекреациони и спортски садржаји).
компатибилност намене	– Нису планирани компатибилни садржаји осим саобраћајних површина и инфраструктурних објеката и комплекса
број објеката на парцели	– На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта за растојања између објеката 12.0m и минималне површине 600 м <sup>2</sup> . – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 1.000 м <sup>2</sup> ; – уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине, важе услови као за постојеће катастарске парцеле – приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине 10,0 m, а минималне ширине коловоза 7,0 m. Прецизан профил приступних саобраћајница ће бити дефинисан приликом израде Урбанистичког пројекта; – За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута, а ширина грађевинске парцеле у зони грађења је минимално 20,0 m.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „3”= 50%
висина објекта	– висина венца објекта је до 9.0 m (максимална висина слемена објекта је до 13.0 m), – максимална висина слемена не сме прећи 115 мм, како је приказано на графичком прилозима; – дозвољава се да за поједине делове објекта (смештајне делове хотела) висина венца буде максимално 18 m, али на површини од највише 1/3 од укупног индекса заузетости, уз сагласност Директората за цивилно ваздухопловство. – такође, дозвољава се да за поједине делове објекта који немају корисну БРПП (рекламне панове, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина се одређује према технолошким потребама уз сагласност Директората за цивилно ваздухопловство.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Растојање грађевинске линије од регулационе приказано је на графичком прилогу прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000 – објекат, према положају на парцели је слободностојећи;
растојање од бочне границе парцеле	– минимално растојање од бочних граница парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 4,5 m.
растојање од задње границе парцеле	Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално: – растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта али не мање од 4,5 m. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
кота приземља	– кота приземља је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	На парцели потребно је обезбедити: – минимално 50% слободних и зелених површина на парцели – минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); – очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; – 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА К3
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле у, према нормативу у складу са врстом комерцијалне делатности.</li> <li>– 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>– 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> НПП административног или пословног простора</li> <li>– 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта</li> <li>– 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије</li> <li>– 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРПП привредних објеката, магацина или на 3 једно-временно запослена</li> <li>– 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора шопинг молова, хипермаркета</li> <li>– 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25 m<sup>2</sup> кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила</li> <li>– 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>– уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Последња етажа се изводи као пуна етажа.</li> <li>– Дозвољава се изградња вишеспорног и специјалних кровова (шед кров и сл.).</li> <li>– Максимални нагиб кровних равни је према технолошким потребама.</li> <li>– Објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом</li> </ul>
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинске парцеле према улици и према суседним парцелама могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,2 m (рачунајући од коте тротоара).</li> <li>– парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметни терен је повољан за изградњу објеката, уз поштовање препорука дубина и начина темељења објеката у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног.</li> <li>– Објекти спратности до По+П+3 могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама (роштиљ), а објекте веће спратности треба фундаирати на темељним плочама. Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</li> <li>– Услови за изградњу канализационе мреже су релативно неповољни, с обзиром да су нивелациони услови у терену уједначени, па ће линијска мрежа имати мале и уједначене падове, мин. 0,1%. Услови за водоводну мрежу врло су уједначени и повољни на целом простору. Пратећи објекти водовода, шахтови, подстанице и евентуални објекти високоградње, могу се темељити на локалном тлу директним методама (плитко темељење), на свим врстама темеља.</li> <li>– За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

### 4.3.2. Станице за снабдевање горивом

Станице за горивом намењене за јавно коришћење су компатибилна намена у оквиру основне намене комерцијалних делатности у зони К3. Могу бити једина намена на парцели, са учешћем 100%. Обавезна је израда урбанистичког пројекта, којем предходи обавезна израда Микролокацијске анализе, у складу са Планом генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист Града Београда”, број 34/09) као и свом техничком регулативом из ове области.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗОНУ К3 – СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ	
намена површина	Станица за снабдевање горивом – градска ван централне зоне – у комплексу ССГ планира се праћења опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари, аутомати за истакаче горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.
компатибилност намене	– не постоји могућност компатибилности намене ССГ, сем у домену праћењих садржаја.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗОНУ К3 – СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ	
праћећи садржаји	<ul style="list-style-type: none"> <li>– У оквиру комплекса ССГ дозвољени су праћећи садржаји, као што су: <ul style="list-style-type: none"> <li>– А сервисни (вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шпел служба);</li> <li>– Б ауто трговина (аутоделови, аутокозметика);</li> <li>– В делатности/услуге (аутоперационица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, угоститељство (ресторан, кафе), инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске /поштанске услуге, магацин, тоалети и сл.);</li> <li>– Г угоститељство/туризам (кафе, ресторан, хотел, аутосалон, showroom).</li> </ul> </li> </ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	Свака постојећа, а такође и новоформирана парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела, може постати грађевинска уколико има минималну ширину фронта према бар једној јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималну површину 1.500 m <sup>2</sup>
приступ грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обавезан је непосредан приступ јавној саобраћајној површини.</li> <li>– приступ јавној саобраћајној површини обезбедити на прописаној удаљености од планираних раскрсница, као и од прикључака других, околних комплекса, у фази израде урбанистичког пројекта и микролокацијске анализе, у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана правилима грађења. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњим границама парцеле.</li> <li>– објект, према положају на парцели мора бити слободностојећи,</li> <li>– грађевинска линија објекта је мин. 5,0m, а надстрешнице мин. 3,0 m у односу на регулациону линију саобраћајнице,</li> <li>– надстрешница са свим конструктивним елементима, објект ССГ као и течећа острва са пумпним аутоматима изградити унутар грађевинских линија</li> <li>– грађевинска линија подземних делова се поклапа са надземним грађевинским линијама</li> <li>– подземне резервоаре са горивом позиционирати тако да њихова зона утицаја буде у оквиру грађевинске парцеле, односно применити друге мере заштите од пожара у складу са важећим противпожарним прописима</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 30% *надстрешница не улази у обрачун индекса заузетости.
висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– максимална висина венца објекта је 8,0m у односу на коту приступне саобраћајнице,</li> <li>– висина надстрешнице је у складу са технолошким потребама, а мин. 4,5 m.</li> </ul>
растојања објеката од границе грађевинске парцеле (бочна и задња)	– минимално растојање од бочних и задње границе парцеле, без обзира на врсту отвора је ½ максималне висине објекта, а за објекте висине до 6 m мин. 3,0 m
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– на јединственој грађевинској парцели могуће је градити више функционално повезаних објеката, у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката и важећих противпожарних прописа.</li> <li>– није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).</li> <li>– међусобно растојање између објеката у случају изградње више објеката у комплексу је у случају да не постоје отвори на објектима 3,0 m, а у случају да постоје отвори на објекту/објектима 6,0 m</li> </ul>
кота приземља	– кота приземља намењеног пословању је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%.</li> <li>– обезбедити минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> <li>– Сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели;</li> </ul>
решење паркирања	Број места за смештај путничких возила, обезбедити на парцели, према нормативима, минимум једно паркинг место за: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 ПМ на 3 истакачка места</li> <li>– 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРПП трговинског простора</li> </ul>
услови за ограђивање парцеле	– није дозвољено ограђивање парцеле, осим у складу са безбедносним и сигурносним условљеностима, односно противпожарним прописима.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
инжењерско-геолошки услови	– За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).



## 4. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	259,55 ha	259,55 ha
Нето површина блокова*	245,98 ha	218,76 ha
<b>Површине јавне намене</b>		
БРГП инфраструктурних комплекса	0 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
БРГП спортских објеката и комплекса	0 m <sup>2</sup>	256114 m <sup>2</sup>
БРГП објеката и комплекса јавних служби	0 m <sup>2</sup>	43875 m <sup>2</sup>
<b>Укупно површине јавне намене</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>302978 m<sup>2</sup></b>
<b>Површине осталих намена</b>		
БРГП становања (зоне С2, С4)	33822 m <sup>2</sup>	БРГП становања (са пратећим комерцијалним садржајма) 413501 m <sup>2</sup>
БРГП мешовитих градских центара (зоне М6.1-М6.2)	0 m <sup>2</sup>	БРГП становања 92668 m <sup>2</sup>
		БРГП комерцијалних садржаја 116143 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја (зона К3)	3804 m <sup>2</sup>	1002393 m <sup>2</sup>
<b>Укупно површине осталих намена</b>	<b>37626 m<sup>2</sup></b>	<b>1624705 m<sup>2</sup></b>
<b>УКУПНА БРГП</b>	<b>37626 m<sup>2</sup></b>	<b>1927683 m<sup>2</sup></b>
Број станова	285	4670
Број становника	826	12610
Број запослених	48	13189
Просечан индекс изграђености**	0,02	0,88
Густина становања ***	3,36	57,77

Табела 2 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

ознака целине/блока	ознака зоне	површина зоне (m <sup>2</sup> )	БРГП становања (m <sup>2</sup> )	БРГП комерц. садржаја (m <sup>2</sup> )	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	број станава	број становника	број запослених
1	K3	402929	0	503662	503662	0	0	3358
2a	K3	131902	0	164878	164878	0	0	1099
26	K3	28719	0	35899	35899	0	0	239
2в	K3	52866	0	66083	66083	0	0	441
3	K3	185498	0	231872	231872	0	0	1546
6б	C2	5580	2755	605	2790	28	76	8
6в	C2	5395	2755	605	2698	28	76	8
6г	C2	5267	2755	605	2634	28	76	8
6д	C2	5306	2755	605	2653	28	76	8
6ђ	C2	36494	19286	4234	18247	196	529	53
10	C2	9404	4723	1037	5760	48	130	13
11	C2	9300	4723	1037	5760	48	130	13
12	C2	9300	4723	1037	5760	48	130	13
13	C2	9438	5117	1123	6240	52	140	14
15	C2	9359	4723	1037	5760	48	130	13
	M6-2	8305	12457	4152	12872	156	420	52
16	C2	10208	5510	1210	6720	56	151	15
	M6-2	9147	13720	4573	14178	172	463	57
17	C2	10195	5510	1210	6720	56	151	15
	M6-2	9135	13702	4567	14159	171	462	57
18	C2	11835	6298	1382	7680	64	173	17
	M6-2	10405	15607	5202	16127	195	527	65
19	C2	17702	9446	2074	11520	96	259	26
20	C2	17607	9053	1987	11040	92	248	25
21	C2	17524	9053	1987	11040	92	248	25
22	C2	17660	9053	1987	11040	92	248	25
23	C2	10750	5510	1210	6720	56	151	15
24	C2	18374	9446	2074	11520	96	259	26
25	C2	25184	13382	2938	16320	136	367	37
26	C2	30358	15744	3456	19200	160	432	43
27	C2	32820	17318	3802	21120	176	475	48
28	C2	7208	3542	778	4320	36	97	10
29	C4	17042	14688	1632	16320	136	367	20
30	C4	34596	29808	3312	33120	276	745	41
31a	C4	10094	8640	960	9600	80	216	12
31б	C4	11977	10368	1152	11520	96	259	14
32	C4	28679	24624	2736	27360	228	616	34
33	C4	23606	20304	2256	22560	188	508	28
34	C4	22866	19872	2208	22080	184	497	28
35	C4	21227	18144	2016	20160	168	454	25
36a	C4	12818	10800	1200	12000	100	270	15
36б	C4	6745	5616	624	6240	52	140	8
37	C4	13423	11664	1296	12960	108	292	16
38	C4	16821	14688	1632	16320	136	367	20
39a	M6-1	15271	10247	22143	28618	128	346	277
39б	M6-1	15318	10278	22211	28706	128	347	278
39в	M6-1	8600	5771	12470	16116	72	195	312
40	M6-1	10110	4044	15164	18945	51	136	379
41	M6-1	9287	3715	13930	17403	46	125	348
42	M6-1	7820	3128	11730	14654	39	106	293
УКУПНО	K3	801914	0	1002393	1002393	0	0	6683
УКУПНО	C2, C4	552163	362400	59040	413501	3512	9482	738
УКУПНО	M6-1, M6-2	103396	92668	116143	181778	1158	3128	2118
УКУПНО		1457473	455068	1177576	1597672	4670	12610	9539

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПГР БЕОГРАДА		
	макс.индекс заузетости (З)	макс.висина венца/стемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом	макс.индекс заузетости (З)	макс.висина венца/стемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом
<b>C2</b>	40%	7/10,5 m	30%	40%	9/12,5 m	30%
<b>C4</b>	50%	9/12 m	30%	50%	9/12,5 m	30%
<b>M6.1</b>	50%	13/16 m	15%	60%	13/16 m	15%
<b>M6.2</b>	60%	9/12,5 m	15%			
<b>K3</b>	50%	9/13 m	15%	60%	13/16,5 m	15%

Табела 4 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене:  
по Плану детаљне регулације и по Плану генералне регулације

#### В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА (Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:…)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације, препарцелације и урбанистичког пројекта и основ за формирање грађевинских парцела јавних намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21),

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и 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 114/08), инвеститори су дужни да се обратe, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Површине планиране за изградњу саобраћајница и комуналне инфраструктуре могу се даље парцелисати пројектом парцелације/препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу планом дефинисане намене и регулације.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и елемената попречног профила укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

Планом се даје могућност фазне реализације инфраструктурних система у оквиру коридора планираних саобраћајница.

Техничку документацију урађену у складу са локацијским условима, којом се дефинише режим прикључења приступних саобраћајница у оквиру површина осталих намена на јавну саобраћајну површину доставити на сагласност Секретаријату за саобраћај.

Уколико максимална висина стемена објеката на подручју плана прелази максималну коту апсолутне надморске висине, потребна је сагласност Директората за цивилно ваздухопловство, у складу са Условима Директората цивилног ваздухопловства РС, бр 6/309-0146/2017-0004, од 2. јула 2020. године.

#### 1. Однос према постојећој планској документацији (Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана стављају се ван снаге у границама овог плана, следећи планови:

– ПДР за комплекс Аеродрома „Никола Тесла Београд”, Градске општине Сурчин, Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 36/20);

– ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до ауто-путске обилазнице – I фаза од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са Аеродромом „Никола Тесла” („Службени лист Града Београда”, број 62/14) и

– ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

#### 2. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за разраду свих локација површина јавних објеката и комплекса (J1-1, J1-2, J1-3, J2-1, J2-2, J6, J8). Минимални обухват урбанистичког пројекта је планирана грађевинска парцела.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за разраду локација такмичарско спортског комплекса. Дозвоље-



на је израда урбанистичког пројекта за сваку грађевинску парцелу (СТ2-1, СТ2-2 и СТ2-3) појединачно. Минимални обухват урбанистичког пројекта је планирана грађевинска парцела.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за разраду локације спортско рекреативног комплекса (СТ1). Минимални обухват урбанистичког пројекта је планирана грађевинска парцела.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за разраду локација у зони комерцијалних садржаја ниске спратности (К3). Минимални обухват урбанистичког пројекта је планирана грађевинска парцела.

Уколико се планира изградња станице за снабдевање горивом, обавезна је израда урбанистичког пројекта, којој предходи обавезна израда микролокацијске анализе, у складу са Планом генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист Града Београда”, број 34/09).

### 3. Локације за које је потребна верификација идејних решења од стране комисије за планове Скупштине Града Београда

Обавезна је верификација идејних решења на Комисији за планове Скупштине Града Београда за све објекте јавних служби (предшколске установе, основну школу, установу примарне здравствене заштите и објекте социјалне заштите).

Саставни део овог плана су и:

#### II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојећа намена површина	Р 1:1.000
2. Планирана намена површина	Р 1:1.000
3. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.000
3.1. Попречни профили	Р1:100/1.000
3.2. Подужни профили	Р1:100/1.000
4. План грађевинских парцела са смерницима за спровођење	Р 1:1.000
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6.1. Електроенергетска мрежа и објекти	Р 1:1.000
6.2. Телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8. Синхрон-план	Р 1:1.000
8.1. Синхрон-план – попречни профили	Р 1:250
9. Инжењерско-геолошка карта терена	Р 1:1.000

#### III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
7. Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину

8. Извештај о стратешкој процени
9. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
10. Извод из Плана генералне регулације
11. Извештај о Раном јавном увиду
12. Образложење примедби са раног јавног увида
13. Елаборат за Рани јавни увид
14. Стечене обавезе
15. Геолошко-геотехничка документација
16. Оријентациона процена улагања у опремање грађевинског земљишта

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д. Топографски план са границом плана	Р 1:1.000
2д. Катастарски план са радног оригинала са границом плана	Р 1:1.000
3д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом плана	Р 1:1.000

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

#### Скупштина Града Београда

Број: 350-788/21-С, 8. новембра 2021. године

Председник

**Никола Никодијевић, ср.**

Скупштина Града Београда на седници одржаној 8. новембра 2021. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

### ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

#### ЗА ПОТЕЗ ДУЖ УЛИЦА ЗЕМУНСКА – ТОШИН БУНАР, НА НОВОМ БЕОГРАДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

##### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

##### А) ОПШТИ ДЕО

##### 1. Полазне основе

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, на Новом Београду, Градска општина Нови Београд (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, на Новом Београду, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 106/19) (у даљем тексту: одлука) коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 12. новембра 2019. године, а на иницијативу инвеститора „Galens Invest” d.o.o. из Новог Сада, Хајдук Вељкова 11.

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 27. августа до 10. септембра 2020. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у План (који је такође саставни део документације плана) на 141. седници, одржаној 15. октобра 2020. године.

## 2. Обухват плана

### 2.1. Граница њлана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије градске општине Нови Београд дефинисане: регулацијом улица Тошин бунар, Нова 1 и Нова 3 укључујући наведене улице до планиране регулације саобраћајнице Николе Добровића и границе Измена и допуна Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда“, („Службени лист Града Београда“, број 39/11). Површина обухваћена планом износи око 9,36 ха.

### 2.2. Попис катастарских њарцела у оквиру њранице њлана

(Графички прилог бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле :

КО Нови Београд

Целе катастарске парцеле:

2130/3, 2130/6, 2130/8, 2130/11, 2130/12, 2130/13, 2130/14, 2130/15, 2130/16, 2130/24, 2130/25, 2130/26, 2130/27, 2130/29, 2130/30, 2130/31, 2130/32, 2130/33, 2130/34, 2130/35, 2130/37, 2130/38, 2130/39, 2130/40, 2130/41, 2130/44, 2130/45, 2130/46, 2130/47, 2130/48, 2130/49, 2130/50, 2130/51, 2143/2, 2143/3, 2143/4, 2143/5, 2143/7, 2143/8, 2143/12, 2143/13, 2144/1, 2144/6, 2149/1, 2150/1, 2151, 2152/1, 2155/1, 2162/3, 6849 и 6697/1.

Делови катастарских парцела:

2147/1, 2156, 2158 и 6833.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1:1.000.

## 3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације плана)

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21);

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19);

– Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 106/19).

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације или ПГР Београда),

- План генералне регулације система зелених површина („Службени лист Града Београда”, број 110/19).

Према Плану генералне регулације предметна локација се налази у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

мрежа саобраћајница

инфраструктурни објекти и комплекси – препумпна станица ППС

зелене површине – заштитни зелени појас

Површине осталих намена:

мешовити градски центри – зона мешовитих градских центара у зони више спратности М4

остале зелене површине – заштитни зелени појас

Према Плану генералне регулације система зелених површина („Службени лист Града Београда”, број 110/19), део подручја обухваћеног планом налази се у површинама намењеним за блокове, и јавне зелене површине у оквиру других површина јавне намене: трасе дрвореда и зелене површине у регулацији саобраћајница.

## 4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:1.000)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена су:

– мрежа саобраћајница,

– површине за инфраструктурне објекте и комплексе,

Површине осталих намена су:

– површине за становање,

– мешовити градски центри,

– површине за комерцијалне садржаје,

– зелене површине,

– неизграђено земљиште,

## Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 1. Планирана намена површина и подела на зоне

#### 1.1. Планирана намена њовршина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000)

Планиране површине јавних намена су:

саобраћајне површине:

– мрежа саобраћајница

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:

– препумпна станица ППС

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

– депаданси предшколских установа J1-D1 до J1-D5

Планиране површине осталих намена су:

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

– зона мешовитих градских центара у зони више спратности М4

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

– зона комерцијалних садржаја у зони више спратности К1

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
<b>површине јавне намене</b>				
мрежа саобраћајница	2,20	23,50	2,19	23,40
препумпна станица	0,08	0,85	0,09	0,96
<b>укупно јавне намене</b>	<b>2,28</b>	<b>24,36</b>	<b>2,35</b>	<b>25,11</b>
<b>површине осталих намена</b>				
становање	0,12	1,28	0,00	0,00
комерцијални садржаји	3,92	41,88	1,14	12,18
мешовити градски центри	1,96	20,94	5,87	62,71
неизграђено грађевинско земљиште	1,1	11,54	0,00	0,00
<b>укупно остале намене</b>	<b>7,08</b>	<b>75,64</b>	<b>7,01</b>	<b>74,89</b>
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>9,36</b>	<b>100,00</b>	<b>9,36</b>	<b>100</b>

Табела 1 - Табела биланса површина

### 1.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана мрежом саобраћајница је подељена на 2 блока који су по номенклатури означени од 1 до 2, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

## 2. Општа правила уређења и грађења

### 2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

#### 2.1.1. Заштита културног наслеђа

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

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да преузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по члану 110. Закона о културним добрима да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови: Завода за заштиту споменика културе Града Београда Р2892/20 од 4. септембра 2020. године)

#### 2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16) и др.

У обухвату плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Кроз реализацију и спровођење плана, потребно је испунити следеће услове:

- Очувати природне падине лесног одсека и зеленила на њему, аутохтоно зеленило на лесном одсеку има улогу додатне стабилизације самог одсека, тако да свако његово крчење за потребе градње има негативан утицај на геолошку кохезију на макро нивоу. Уништавање фонда флоре се негативно одражава и на визуру са одсека и на њега, као и на целокупни доживљај предметног простора, квалитет живота и услове становања;

- Успоставити континуитет зелених површина, независно од типологије зеленила;

- Дуж саобраћајница, у којима је планиран дрворед, у складу са графичким прилогом број 8. Синхрон-план, Р 1:1.000, подићи једностранни дрворед, изабрати врсте прилагођене климатским и градским условима животне средине, првенствено дати аутохтоним врстама које немају алергена својства; садњу усагласити са синхрон планом;

- Подстицати спровођење енергетске ефикасности објеката израдом пројеката који ће применити модел континуираног и систематског управљања енергијом, рационалног и ефикасног управљања ресурсима и потрошњом енергената према дефинисаним релевантним националним и међународним прописима;

- Објекте удаљити од ивице и од подножја лесног одсека и искључити изградњу на падини лесног одсека, у складу са графичким прилогом број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима”, Р 1:1.000;

- Обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајних и слободних застртих површина и њихово контролисано одвођење у колектор кишне канализације;

- Обезбедити потребан број паркинг места на припадајућим грађевинским парцелама, паркирање решити у оквиру припадајућих грађевинских парцела, у складу са капацитетима планиране изградње;

- Засену планираних паркинг места обезбедити садњом високих лишћара;

- Пожељно је формирање кровних вртова на пословним и стамбеним објектима, што би значајно утицало на унапређење микроклиматских услова и енергетску ефикасност објеката;

- Уколико се у току извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објек-



те, за које се претпоставља да има својства природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана о томе обавести Министарство заштите животне средине као и да предузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;

- Уколико се у току извођења земљаних радова наиђе на материјалне остатке прошлости, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда;

- Дуж саобраћајнице предвидети травњаке уз примену ниског зеленила, чиме би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора;

- Предвидети све мере заштите у анцедентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.

(Услови Завода за заштиту природе Србије, допис 03 број 020-2194/2 од 18. септембра 2020. године)

### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације за потез улица Земунска–Тошин бунар на Новом Београду, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 99/19), под бројем IX-03-350.14-56/2019 од 29. октобра 2019. године.

У току даљег спровођења и реализације планског документа потребно је реализовати мере заштите животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења плана:

1. извршити одговарајуће инжењерско-геолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15 и 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираних садржаја, као и дефинисање потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др.

2. планирати спровођење мера заштите, санације и унапређења лесног одсека на предметном простору у складу са препорукама Студије заштите, уређења и санације Земунско-Бежанијског лесног одсека, Београд 2009. године, а нарочито предвидети:

- стабилизацију лесног одсека применом грађевинско – техничких мера заштите;

- контролисано упуштање и одвођење површинских вода са лесног платоа;

- линеарни појас зеленила на круни лесног одсека који треба да има улогу заштите панораме и амбијента разматраног простора;

- очување визура на и са лесног одсека – као посебне вредности простора у непосредном окружењу;

- очување постојеће вегетације, али и увођење врста примеренијих основној функцији;

- одржавање вегетације изникле природном сукцесијом (спонтано) на падини одсека.

### 3. грађевинску линију:

- за објекте чија је изградња планирана дуж саобраћајнице Тошин бунар, одредити у складу са процењеним уонама њеног негативног утицаја (емисија аерозагађења, буке и вибрације);

- према лесном одсеку дефинисати тако да њена удаљеност од положаја лесног одсека износи најмање 5,0 m;

- Подземне грађевинске линије новопланираних објеката дефинисати на начин којим ће се омогућити остваривање планираног процентуалног учешћа зелених и незастртих површина на парцели.

4. капацитет нове изградње утврдити у складу са:

- капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом;

- могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућим парцелама или подземним етажама објеката; број подземних етажа дефинисати након извршених геотејничких истраживања; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг/ гаражно место за сваку стамбену јединицу, односно пословни простор у оквиру своје парцеле.

5. У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:

- 5.1. У циљу заштите вода и земљишта:

- спровођење мера заштите подземних вода и земљишта, прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите водоизворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), односно важећим актом о начину и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта,

- прикључење објеката на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих/изградњу нових инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а,

- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина – пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, из гаража, отпадних вода из делова објеката намењених припреми хране, отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем објеката и др. и санитарних отпадних вода,

- избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода (и прикључака) на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а убог могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,

- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,

- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са свих наведених површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина,

- прецишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у којима се врши припрема намирница на таложницима и сепаратору масти и уља,

- учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,

- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16.

## 5.2. у циљу заштите ваздуха:

- централизовани начин загревања/хлађења објеката,
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл,

- формирање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, у зависности од просторних могућности, а у циљу смањивања загађења пореклом од издувних гасова моторних возила и заштите од буке,

- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора и кровних површина гаража, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,

- озелењавање паркинг површина садњом дрворедних садница високих лишћара.

## 5.3. у циљу заштите од буке:

- примену тихог оловозног застора приликом изградње саобраћајница (уградњу специјалних врста вишеслојног асфалта који може редуковати буку која настаје у интеракцији пнеуматик – подлога),

- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких просторија/етажа планираних објеката не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Службени гласник РС, број 75/10),

- примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у планираним садржајима, нарочито оних који су оријентисани ка саобраћајници Тошин бунар, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј.6.201:1990.

6. приликом планирања објеката обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, намену, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије; комбиновањем одговарајућих врста зеленила спречити појаву топлотних острва, негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на објекат, као и негативне утицаје ветра.

7. објекте намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања.

8. планиране депандансе предшколске установе, као и делове објеката намењене промету предмета опште употребе, као и припремању, служењу и промету прехранбених производа пријектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима дефинисаним за ту врсту објектата, а нарочито општим и посебним санитарним мерама и условима прописаним Законом о санитарним надзором („Службени гласник РС”, бр. 49/09 и 17/19).

9. У планираним подземним етажама намењеним гаражирању возила, а у циљу спречавања, односно смањења њиховог утицаја на чиниоце животне средине, обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 111/15);

- систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;

- систем за контролу ваздуха у гаражама;

- спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса;

- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас.

10. планиране трафостанице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објектата, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μT;

- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

- након изградње трансформаторске станице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторских станице, пре издавања употребне дозволе за исте, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

- трансформаторске станице у оквиру објектата не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

11. Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да:

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m,

- удаљеност антенског система базне станице и границе грађевинске парцеле предшколске установе (вртића/депанданса дечије установе), основне школе и дечијих игралишта износи најмање 50 m,

- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, износи најмање 30 m,

- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10 m,

- антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објектата не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објектата на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објектата у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова,





обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

19.7. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

19.8. примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

20. Обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи 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 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

(Услови Секретаријата за заштиту животне средине допис број 501.3-159/2018 од 13. маја 2019. године, 501-128/2021 од 27. јула 2021. године).

#### 2.1.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

– Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени –  $I_{max}$  у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Табела: Сеизмички параметри

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0.06	0.1	0.1
$I_{max}$ (EMS-98)	VI-VII	VII-VIII	VII-VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

– Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације и

– Правилника за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

– Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара.

Стога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

– Објекте планирати и у складу са правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/15, 67/17, 103/18).

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

– Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– При фазној изградњи објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.

– Електроенергетски објекат и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде идејног решења за планиране објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15 и 114/15).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дорада, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија (у поступку израде идејног решења за објекте гасовода и МРС) од стране надлежног органа Министарства на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15 и 114/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, бр. 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

(Услови бр. 217-573/2020, од 18. септембра 2020. године, од МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду).

– Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени Војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

– Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране-Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр. 14435-2, од 31. августа 2020. године, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена” Р 1:1.000)

На основу наменски урађеног „Геотехничког елабората за потребе израде Плана детаљне регулације за подручје северозападно од улица Земунска и Тошин бунар”, од стране предузећа „Геоас” (2013. и 2015. године), дефинисани су инжењерско-геолошки услови.

У истражном простору издвајају се алувијална зараван и лесни одсек. Генерално, алувијална зараван на овом простору гради површину терена и налази се на апсолутним котама од 75 до 78 мнв. Лесни одсек се издиже до коте 110 мнв и има правац пружања североисток-југозапад. Падина која се издиже изнад овог одсека је у природном стању била затрављена, са генералним нагибом од 20 до 25°. Местимично, површина терена је прекривена насипом у склопу ранијих фаза урбанизације терена.

Терен Земунске заравни настао је у периоду квартара, у прелазној епохи еоплеистоцена и плеистоцена. Горње нивое заравни изграђује лес и његови варијетети настали у копненој и завршној слатководној фази седиментације. Старији (доњи) нивои изграђени су од седимената језерско-барске и алувијално-језерске фазе таложене у јединственом слатководном басену. Основни терен изграђују седименти неогена, претежно плиоценске и панонске старости.

На ширем простору предметне локације, од савремених геолошких процеса заступљени су: процес распадања, процес суфозије и процес слегања. Општи је закључак да је терен у природним условима стабилан. При урбанизацији предметног терена треба да се испоштују специфичности инжењерско-геолошких особености леса како би се избегле последице геолошких процеса, првенствено процеса слегања. На основу свих прикупљених података, утврђено је да у предметном терену до дубине од око 15 m постоји стално формирана издан слободне подземне воде. Измерени ниво је био на дубинама између 1,1–5 m. Апсолутне коте НПВ су између 73,4–75,8 мнв. Најчешће коте НПВ су 75–75,8 мнв. На основу фондовских података ранијих микросеимичких истраживања ширег подручја Новог Београда, као и утврђених литолошко-геотехничких и хидрогеолошких својстава терена, предметни простор је у погледу сеизмичности оцењен са 8° МЦС скале, са коефицијентом пројектоване сеизмичности од  $K_s = 0,043-0,050$ .

У погледу општих инжењерско-геолошких, геотехничких и хидрогеолошких услова, битних за израду ПДР-а, предметно подручје је подељено на два инжењерско-геолошка реона: реон III С4 и реон II С3.

#### Рејон III С4

Издвојен је на делу лесног платоа Бежанијске косе, од доње ивице одсека па све до границе Плана. Висина одсека је од 20 до 25 m. Терен је изграђен од наслага еолског леса у виду више хоризоната раздвојеним са хоризонтима тзв. „погребене земље”. Лес је са очуваним својственим карактеристикама: примарна ситноцеваста и макропорозна структура, врло деформабилна средина у случајевима након надног провлажавања. Верикални засеци су стабилни и до висине до пет метара. Слободне подземне воде у наслагама леса практично нема до дубине испод 20 m. Опште геомеханичке карактеристике наслага леса као целине су повољне.

На простору лесног одсека услови за урбанизацију су врло строги и захтевају предузимање посебних мера за могућу градњу. Стога се ова зона у целини оцењује као неповољна за урбанизацију. Градња објеката у непосредном ободном (ивичном) делу лесне заравни, са котама изнад 112 мнв, је могућа уз посебне мере заштите које између осталог подразумевају следеће:

- заштиту косине засека са растињем са разгранатим и дубоким кореновим системом;
- забрану планирања инфраструктуре у зони ивице лесног одсека;
- све објекте инфраструктуре, (водовод, канализација, топловод, гасовод и сл), пројектовати у посебне бетонске канале, како би сви ти објекти могли бити редовно контролисани и на време биле уочене евентуалне хаварије на њима;
- обавезно се мора спречити свако неконтролисано испуштање отпадних вода низ косину одсека;
- евентуална градња објеката у овој зони мора бити третирана и решавана у посебном поступку, као специјални случајеви;
- ножични део одсека треба избегавати или посебно заштитити од било каквог подсецања ради израде платоа за градњу, како се не би изазвали локални одрони већих размера који би могли угрозити стабилност и сигурност већ изграђених објеката како на косини тако и испод косине одсека.

У оквиру овог реона (лесног одсека) се налазе и лагуми (укупно осам лагума у зони објеката предузећа Alma Quattro и Publikum). С обзиром на то да се није могло утврдити њихово тачно стање у погледу стабилности, пре било какве грађевинске активности у овим зонама, лагуми се морају детаљно истражити и предложити одговарајуће мере санације или евентуалне конзервације (затварања). Санација мора бити урађена на основу посебног пројекта, којим би се дефинисала стабилност уздрдног дела падине и постојећих објеката.

Планирана изградња у ножици лесног одсека захтева детаљна истраживања која ће, између осталог, омогућити и проверу стабилности лесног одсека, на основу чега ће се дефинисати грађевинска линија ка лесном одсеку.

#### Рејон II С3

Издвојени инжењерско-геолошки реон се налази непосредно уз улицу Тошин бунар, па све до самог подножја лесног одсека. Терен је изграђен од насутог тла, хетерогеног састава и различите дебљине који највећим делом прекрива веома дебео пакет алувијалног наноса фације поводња и фације речних токова. Алувијални нанос је сачињен од прашинастих, песковитих и барских глина, испод којих су

наслаге песковитог тла. Подземна вода у терену је везана за наслаге алувијалног наноса. Налази се на коти између 75–75,8 мнв. Процењена висина осцилације нивоа издани је око +/- 0,5 m.

Са аспекта геотехничких и хидрогеолошких услова, на предметном подручју терена је могућа градња објеката високоградње, спратности и више од П+4 (односно више од 18 m), све у зависности од општих урбанистичких услова за дато подручје. У оквиру планиране високоградње, могућа је и градња пратеће надземне и подземне комуналне инфраструктуре.

Градња подземних етажа испод објеката, нарочито ако се захтева градња у два или више нивоа је условно могућа из разлога високог нивоа подземне воде у терену. При пројектовању објеката треба имати у виду да етаже испод коте 75,80 мнв морају бити потпуно хидротехнички заштићене.

Фундирање свих објеката високоградње, обзиром на утврђени литолошко геотехнички састав тла, може се извести: класичном методом плитког фундирања на темељним плочама, или (код објеката који су веће спратности и са сконцентрисаним већим оптерећењем) дубинским начином фундирања на шиповима.

На основу свих добијених резултата истраживања и испитивања терена, и изведеа анализе стабилности лесног одсека, планирана градња високих зграда је могућа. То се првенствено односи на део површине која се налази у алувијалној равни, на делу микрозоне \*II С3\* у распону између граница издвојених микрозона. Удаљеност могуће градње високих зграда од подножја лесног одсека је реално да буде до границе могућег подножичног клизања, тј. на удаљености 5–8 m, односно минимум 5 m., од урбанистички уређеног подножја косине. Будућа градња високих зграда на предложеној удаљености од ножице косине ни у ком случају не угрожава постојећу стабилност лесног одсека.

Фундирање високих зграда на датом терену, са претпостављеним статичко – конструктивним карактеристикама које обавезно прате њихову градњу, мора се планирати са дубоким начином фундирања, на шиповима. Укупно оптерећење од изграђених објеката се преко шипова мора директно пренети на добро носиве и практично нестишљиве слојеве у дубини терена. По садашњим показатељима то су слојеви добро збијеног аливијалног песка на дубинама између 10–15 m. дубине рачунато од површине терена.

За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15 и 95/18 и 40/21).

#### 2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Рударско-геолошки факултет је за потребе Секретаријата за комуналне и стамбене послове 2012. године израдио елаборат „Детаљна истраживања субгеотермалних подземних водних ресурса града Београда – потенцијали, могућности коришћења и енергетска валоризација”. Подаци из наведеног елабората се могу користити за потребе пројектовања и извођења машинских инсталација за грејање и хлађење на предметном простору.

Како је на ширем предметном подручју услед релативно велике удаљености система снабдевања природним гасом и даљинског грејања прикључење на исте неизвесно, решење грејања и припреме топле воде планираних и постојећих површина до евентуалне гасификације или топлификације треба наћи у коришћењу обновљивих извора енергије, тј. геотермалне енергије.

Коришћење геотермалних извора за топлотне потребе могуће је вршити са уграђеном топлотном пумпом и сондом укопаном у земљу. У оквиру предметног подручја предвидети изградњу напојних бунара (бунари-извори) и системом цевовода воду одводити до топлотних подстаница. Број и диспозиција бунара и топлотних подстаница се дефинишу у техничкој документацији.

Примена топлотне пумпе као топлотног извора обавезно значи и изградњу енергетски ефикасних објеката са релативно ниским вредностима топлотних губитака.

#### 2.1.7. Услови за приступачност простора

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

#### 2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из пословних и стамбени-пословних објеката на предметном простору неопходно је набавити металне контејнере запремине 1.100 литара и габ. димензија: 1,37 x 1,2 x 1,45 m, у броју који се одређује помоћу норматива: један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно.

За пражњење канти и контејнера користе се двонаменска возила чији приступ локацијама за смеће мора бити директан и неометан, а мора се водити рачуна и о максималном ручном гурању судова за смеће од места за њихово постављање до комуналног возила које износи 15 m по равној подлози без степеника и са успоном до 3%. Једносмерне приступне саобраћајнице треба да буду минималне ширине 3,5 m, а двосмерне 6,0 m. У случају слепих улица обавезна је изградња окретница за манипулисање комуналних возила габ. Димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,0 m јер није дозвољено њихово кретање уназад.

Контејнери се постављају на избетонираним платоима у нишама или боксовима у оквиру граница грађевинских парцела, изван јавних саобраћајних површина, у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката или унутар комплекса којем припадају. Смећаре се граде као засебне затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним тачељим местом са сливником и холендером и сливником повезаним за канализациону мрежу ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада треба одлагати у специјалне судове који ће бити прецизирани према потребама инвеститора и посебно склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”. Медицински и други опасан отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

При изради пројектно-техничке документације инвеститори су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове за изградњу сваког новог објекта, а при техничком пријему неопходно је присуство стручне екипе овог предузећа која ће утврдити да ли су судови за смеће набављени у потребном броју и постављени у складу са задатим условима.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 13343/2 од 31. августа 2020. године).



### 3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

#### 3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000)

#### ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од С-1 до С-5

адреса	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. нова 5	КО Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/31, 2130/33, Делови катастарских парцела: 2130/11, 2130/12, 2130/29, 2143/7, 2143/8, 2143/12, 2130/13,	СА-5

Табела 2: Попис парцела за јавне саобраћајне површине

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000

Попис катастарских парцела постојећих саобраћајних површина, дефинисаних Планом детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 130/16).

Назив површине јавне намене	Ознака саобраћајне површине	Катастарске парцеле
Део саобраћајнице Тошин бунар	САО-1	КО Нови Београд Цела катастарска парцела: 6697/1,
Део саобраћајнице Тошин бунар	САО-2	КО Нови Београд Део катастарске парцеле: 6833,
Ул. нова 3	САО-3	КО Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/38, 2130/39, 2130/44, 2130/45, 2130/48
Ул. нова 4'	САО-4	КО Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/25, 2130/40, 2130/50
Ул. нова 4	САО-5	КО Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/15, 2130/26, 2130/30, 2130/34
Ул. нова 1	САО-6	КО Нови Београд Целе катастарске парцеле: 2130/6,

Табела 3: попис парцела за постојеће јавне саобраћајне површине

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

#### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

У функционално рангираној уличној мрежи Улица Тошин бунар, преко које се остварује веза са осталом уличном мрежом града, остаје као и у постојећем стању у рангу магистрале, док су остале улице унутар предметног подручја и даље део секундарне уличне мреже.

Предметни простор налази се са северне стране Улице Тошин бунар, а југозападно од Улице Николе Добровића. Саобраћајно решење је преузето из Плана детаљне регула-

ције за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 130/16), а у складу са условима Секретаријата за саобраћај додатно кориговано формирањем раскрснице са пуним програмом веза на позицији раскрснице са Улицом нова 4.

Попречни профил саобраћајнице Тошин бунар има укупну минималну ширину од 36,0 m. Елементи попречног профила су променљиве ширине и дати су у табели, заједно са осталим попречним профилима улица у граници плана.

улица	коловоз [m]	тротоар [m]	разд. појас [m]	зеленило / дрворед [m]	Σ [m]
Нова 1 пресек 1-1	10,5	1,6 + 2,0	-	-	14,2
Нова 1 пресек 2-2	7,0	2 x 2,0	-	-	11,0
Нова 4' пресек 5-5	6,0	2 x 2,0	-	-	10,0
Нова 3 пресек 3-3	6,0	1,9+1,5	-	-	9,4
Нова 4 пресек 4-4	6,0	2 x 2,0	-	2,0	12,0
Нова 5 пресек 7-7	6,0	2 x 2,0	-	-	10,0
Нова 5 пресек 8-8	6,0	1,5 + 2,5	-	-	10,0
Тошин бунар пресек 6-6	10,5+12,5	6,2+5,0	2,0	2,5	38,3
Тошин бунар пресек 9-9	10,5+12,5	3,5+ 6,2	2,0	2,5	37,1
Тошин бунар пресек 10-10	10,5+7,25	3,9+3,63	2,0	2,5	37,68

Табела 4 – Попречни профили планираних улица

Колски приступи свим парцелама у планском обухвату су планирани из унутрашњости блока преко секундарне уличне мреже. Са Улице Тошин бунар планирају се три колска приступа, један постојећи и два нова. Са супротне стране се задржавају постојећи колски приступи.

Први прикључак је постојећи и налази се на позицији раскрснице са Улицом нова 1. Ова раскрсница планира се са пуним програмом веза.

Други прикључак се такође планира са пуним програмом веза на позицији раскрснице са Улицом нова 4.

Трећи прикључак се планира као „улив–излив” на раскрсници са Улицом нова 5.

Унутар предметне локације планиране су саобраћајнице секундарне мреже које омогућавају приступ планираним садржајима као и ефикасну противпожарну заштиту планираних објеката. Саобраћајну мрежу унутар предметне локације чине улице: Нова 1, Нова 3, Нова 4, Нова 4 и Нова 5, које су планиране као двосмерне.

Удаљеност колског приступа од раскрснице је за секундарну уличну мрежу 10,0 m, односно 20–30 m, за улице Земунска и Тошин бунар (растојање мерено од регулационе линије до попречне улице).

Све саобраћајнице опремити савременом коловозном конструкцијом са асфалтним застором, а димензионисање коловозне конструкције извршити на основу меродавног возила. За потребе повезивања семафорских раскрсница са Центром за управљање у Секретаријату за саобраћај и координације рада семафорских уређаја планирати потребну инфраструктуру.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систем затворене кишне канализације. Где год постоје технички услови планирати сливнике у ивичњацима, уместо стандардних.

Због побољшања услова саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације улица, без измене предметног плана.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

### 3.1.2. Јавни градски превоз путника

Концепт развоја ЈГС-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ГП-у Београда 2021. и развојним плановима Дирекције за јавни превоз према којима је предвиђено задржавање траса аутобуских линија које опслужују предметни простор, као и задржавање постојећих стајалишта.

\* Секретаријат за саобраћај – Сектор за планирање саобраћаја, IV-08 бр. 344.4-56/2020 од 24. септембра 2020. године

\* Секретаријат за јавни превоз IV-08 бр.

\* ЈКП Београд-пут – III бр. 350-428/2020 од 9. септембра 2020. године

### 3.1.4. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон план” Р 1:1.000)

У оквиру регулације Улице Тошин бунар, подићи дрворед високих лишћара према следећим условима:

- садњу усагласити са подземним инсталацијама,
- садњу ускладити са оријентацијом улице у односу на стране света,

- растојање између дрворедних садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду 5–10 m.

- при избору врста за улично зеленило планирати садњу врстама прилагођеним условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину гасове).

- Предвидети садњу школованих садница (висина саднице 3,5 m, стабло чисто од грана до висине 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm),

- Поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме,

- Према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану

- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;

- зеленило не сме смањити саобраћајну прегледност.

За формирање и обнову дрвореда, неопходна је израда Главног пројекта озелењавања у складу са условима ЈКП „Зеленило – Београд”.

Позиција планираног дрвореда приказана је на графичким прилозима бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” и бр. 8 „Синхрон-план”, Р 1:1.000

У оквиру регулације Улице нове 4, постојећи дрворед црне тополе допунити према следећим условима:

- постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала,

- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине,

- за садњу употребити школоване саднице (висина саднице 3,5 m, стабло чисто од грана до висине 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm).

### 3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

#### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Локација предметног плана припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда са изграђеном водоводном мрежом:

- дистрибутивним цевоводима В1ДЛ150 mm дуж Улице Тошин бунар (обострано),

- магистралним цевоводом В1ДЛ700 mm дуж Улице Тошин бунар, и

- дистрибутивним цевоводом В1ДЛ150 mm дуж Улице нова 1.

Према Решењу о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља број 530-01-48/2014-10 од 1. августа 2014. године, око овог магистралног цевовода неопходно је обезбедити заштитни појас димензија мин. 2,5 m са сваке стране цевовода. У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације.

За уредно снабдевање водом предметне локације потребно је унутар граница плана у складу са наменама и новим саобраћајним решењем планирати следеће радове:

- постојећи цевоводи В1ДЛ150 mm и В1ДЛ700 mm уз Улицу Тошин бунар (у делу који је обухваћен планом) измештају се у јавну површину саобраћајнице Тошин бунар у складу са новим саобраћајним решењем,

- постојећи цевовод В1ДЛ150 mm у Улици нова 1 измешта се у складу са новим саобраћајним решењем.

Унутар граница разматраног подручја планира се водоводна мрежа димензија мин. Ø150 mm сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др.

Снабдевање потрошача водом је са постојеће, односно планиране водоводне мреже. Планирану уличну водоводну мрежу, као и ону која се реконструише, повезати са постојећом по прстенастом принципу. Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

За противпожарне потребе на предметном подручју, због недовољне количине воде у систему ЈКП БВК, потребно је планирати резервоар са алтернативним начином снабдевања водом.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације” и на исте прибавити сагласности.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

(Услови ЈКП БВК, Служба за развој водовода, бр. 46081/1 број I 1-4/1910/20 од 28. августа 2020. године)

(Услови ЈКП БВК Служба за развој водовода бр. 46480/2 број II-1/1909/20 од 10. септембра 2020. године)

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Према Генералном решењу београдске канализације, локација плана припада „Централном” систему београдске канализације и то делу који се у постојећем стању каналише по сепарационом принципу одвођења атмосферских и употребљених вода, и тај концепт ће се задржати и у будућности.

Крајњи реципијенти за предметну локацију која се налази јужно од улице Николе Добровића су:

- за употребљене воде фекални колектор 70/125 cm у Улици др Агостина Нета, и

- за атмосферске воде колектор димензија Ø800–Ø1.100 mm у Улици Ђорђа Станојевића.

Непосредни реципијенти за предметну локацију су:

- за употребљене воде постојећи фекални канал ФК250 mm у Улици Тошин бунар, и

- за атмосферске воде постојећи канал ААЦ600 mm у Улици Тошин бунар.

С обзиром на то да је капацитет постојеће канализационе мреже попуњен, потребно је подручје јужно од пруге Београд–Загреб сагледати кроз Идејни пројекат, како би се предметна територија сагледала као интегрални део београдског канализационог система.

Уочени су проблеми у функционисању фекалног канала Ø250–Ø300 mm, који је паралелан са Улицом Ђорђа Станојевића и пролази кроз Блок 65 (налази се низводно од предметног подручја) Урбанизацијом предметног подручја стање ће се још више погоршати. Прикључење предметног подручја ће бити могуће тек након реконструкције овог канала.

Капацитет постојеће КЦС Ушће је већ према постојећем стању искоришћен, тако да је планирана изградња додатних капацитета на локацији поред постојеће црпне станице, у виду нове црпне станице КЦС Ушће-нова. Услов за безбедно прикључење употребљених вода, из новопланираних објеката са предметне локације на Београдски канализациони систем, је изградња и пуштање у функцију планиране КЦС Ушће – нова. У току је израда пројектне документације (ПГД и ПЗИ) за КЦС Ушће – нова. Додатне количине употребљених вода, које ће настати планираном урбанизацијом предметног блока, представљају додатно оптерећење постојећег колектора 90/135 cm у Булевару Милентија Поповића, на потезу КЦС Газела – КЦС Ушће, који је преоптерећен и недовољног капацитета да прими отпадне воде са слива. Након изградње КЦС Ушће-нова стекли би се услови за решавање проблема „уског грла” у Улици Милентија Поповића, који постоји услед преласка са колектора већег (140/160 cm) на колектор мањег (90/135 cm) попречног пресека.

За потребе предметне Измене плана, урадити техничку документацију измештања поменутих канала у зони К1, у јавну површину, тако да канали и ревициони силази буду доступни 24 h екипама ЈКП БВК за потребе одржавања, са обезбеђеним приступом возилима БВК.

Приликом изградње нових канала, водити рачуна да се ни једног тренутка не угрози поузданост функционисања овог дела канализационог система.

Новопроектовани (измештени) објекти канализације, не смеју имати пропусну моћ мању од постојеће.

Урађену техничку документацију измештања канала обавезно доставити на преглед Комисији за технички преглед техничке документације ЈКП БВК (Делиградска 28, I спрат) ради добијања стручног мишљења о предложеном измештању канализационе мреже.

Унутар граница плана планира се улична канализациона мрежа по сепарационом принципу сходно наменама, потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. Минималан пречник планиране атмосферске канализације је Ø300 mm а фекалне Ø250 mm. Није допуштено прикључење отпадних вода на атмосферске канале, нити атмосферских вода на фекалне канале.

Уколико се у будућим објектима планирају: подземне гараже са точећим местима, објекти у којима ће се вршити припрема више од 200 топлих obroка на дан, уколико се планирају велики паркинзи око објекта, неопходно је отпадну воду са ових површина, пре упуштања у градску канализацију, претходно пропустити кроз сепараторе масти и уља, како би се одстраниле штетне материје, у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање”, („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Трасе планираних канализационих водова поставити у коловоз постојећих и планираних саобраћајница.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом.

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Прикључење објекта на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима и стандардима Београдске канализације.

При планирању и изградњи канализације у свему се придржавати одредби Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 6/10).

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој канализације, бр. 46080 од 17. септембра 2020. године)

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

У границама планског подручја изведен је електроенергетски вод 35 kV, веза ТС 35/10 kV „Бежанија” и ТС 35/10 kV „ИМТ”.

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 10 и 1 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV су изграђене у склопу грађевинских објеката и као слободно стојећи објекти. Напајање постојећих ТС 10/0,4 kV је оријентисано на ТС 110/10 kV „Бежанија” и ТС 35/10 kV „ИМТ”. Мрежа електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно, у коридору саобраћајних и слободних површина. Постојеће саобраћајне и слободне површине делимично су опремљене инсталацијама јавног осветљења (ЈО).

Постојећа електрична дистрибутивна мрежа својим капацитетима не задовољава будуће електроенергетске потребе на овом подручју.

На основу прорачуна једновременог оптерећења за стамбене објекте и одговарајуће делатности, планирана једновремена снага за посматрано подручје је око 9,6 MW на нивоу ТС 110/10 kV.



На основу процењене једновремене снаге потребно је изградити 13 (тринаест) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1.000 kVA, уз задржавање постојеће ТС 10/0,4 kV (рег.бр. 3-1775) на парцели постојећег објекта који се задржава, и постојеће ТС 10/0,4 kV (рег.бр. 3-1151) која остаје у склопу објекта постојеће препумпне станице (ППС). Планиране трафостанице изградити у склопу новог објекта који се гради.

Постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-85, угрожену планираном изградњом, изместити у оквиру зоне. Постојеће трафостанице ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-95 и рег. бр. 3-1561, угрожене планираном изградњом, изместити у оквиру зоне. Измештене трафостанице градити у склопу новог објекта који се гради или у оквиру његове парцеле у складу са договором власника и Електродистрибуције Београд.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити по зонама на следећи начин:

ознака зоне	број планираних ТС (у оквиру зоне)
K1	1
M4	15
укупно	16

Положај трафостаница ће се дефинисати приликом израде техничке документације, односно могуће је градити трафостанице као слободностојеће објекте на грађевинској парцели, а могуће је и у склопу објекта.

Планиране ТС 10/0,4 kV у склопу објекта изградити на следећи начин:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и 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;
- колски приступ се планира изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

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

- предвидети их у оквиру парцеле новог објекта у осталом земљишту и обезбедити простор димензија 5x6m;
- колски приступ се планира изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Предуслови за снабдевање електричном енергијом планираних трафостаница су следећи:

- У постојећој ТС 110/10 kV „Бежанија”, од две слободне хелије, изградити два кабловска вода 10 kV, положити их

кроз предметно подручје, и вратити их назад до ТС 110/10 kV „Бежанија”, затварајући их у другом пару погодних 10 kV изводних хелија, са различитих трансформатора у ТС 110/10 kV „Бежанија”.

– Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити на постојећу ТС 110/10 kV „Бежанија”, изградњом два 10 kV вода тако да формирају две „петље”. На сваки планирани вод 10 kV прикључити по 8 (осам) планираних ТС 10/0,4 kV, по принципу „улаз-излаз”.

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити електроенергетску нисконапонску (нн) мрежу 1 kV, као и одговарајућу мрежу јавног осветљења (ЈО).

Све слободне и саобраћајне површине као и паркинг просторе, опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне задовољавајући ниво фотометријских величина. За осветљење применити савремене светиљке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Уколико се угрожавају постојећи подземни електроенергетски водови потребно их је изместити или заштитити, а код надземних водова обезбедити сигурносну висину, изместити их или извршити каблирање дела надземног вода. Све радове извести водовима одговарајућег типа и пресека. Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.

Планиране електроенергетске водове извести подземно, положеним у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова, у тротоарским површинама постојећих и планираних саобраћајница. На местима где се очекују већа механичка напрезања све електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Уколико се при извођењу радова угрожава постојећи подземни вод 35 kV, потребно га је изместити или заштитити. Подземни вод 35 kV полаже се у тротоарском простору саобраћајнице, у рову дубине 1.1 m. На месту укрштања са подземним инсталацијама дубина може бити и већа у зависности од коте полагања инсталација. Уколико се траса измештеног вода нађе испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, вод 35 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације. Измештање постојећег подземног вода 35 kV извести подземним водом одговарајућег типа и пресека.

Дуж целе трасе кабловског вода 35 kV, за потребе „Електродистрибуција Србија” д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор итд.) предвидети у рову уз електроенергетски кабловски вод 35 kV две полиетиленске цеви пречника Ø40 mm, одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

(Услови: ЈП „Електромрежа Србије”, бр. 130-00-УТД-003-1183/2020-002 од 2. септембра 2020. године и „Електродистрибуција Београд” д.о.о., огранак Земун, бр. 3443/20 од 12. октобра 2020. године)

3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти  
(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Предметно подручје припада кабловском подручју N020 АТЦ „Бежанија”. У оквиру планског подручја се налази IPAN „Тошин бунар” (indoog кабинет), чији је капацитет за крајње потребе телекомуникационих (ТК) корисника недовољан.

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

Како се ради о великом броју претплатника различитих ТК потреба, неопходно је повећати капацитет ТК мреже и формирати сложену ТК инфраструктуру која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из ТК области.

За планиране стамбене објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) технологијом монтаже IP приступних ТК уређаја или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују оптичким кабловима.

За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће ТК опреме у њима.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Планира се ТК канализација капацитета 4 PVC(PEND) цеви Ø 110 mm дуж Улице Тошин бунар а капацитета од 2 PVC(PEND) цеви Ø 110 mm дуж свих осталих планираних саобраћајница, са одговарајућим бројем прелаза. Растојања између окана извести тако да распон између два окна не буде већи од 50 до 60 m. На свим раскрсницама изградити ТК окна. Цеви за ТК канализацију полагају у рову преко слоја песка дебљине 0,1m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару је 1,1 m, а у коловозу 1,3 m.

Постојеће ТК инсталације које су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама изместити на нову локацију.

За потребе бежичне приступне мреже, на предметном подручју, осим постојеће БС у Блоку 1, планира се изградња једне БС, у Блоку 2.

БС се планира на крову неког од објекта унутар блока, односно, оставља се тк оператору да у сарадњи са корисницима парцела (инвеститором, одреди тачну локацију БС унутар блока и обезбеди:

– просторију у објекту за смештај indoor опреме БС минималне површине од 20 m<sup>2</sup>, или простор на крову објекта за смештај outdoor опреме БС минималне површине од 2 x 3 m<sup>2</sup>, са прикључком за напајање електричном енергијом и колски приступ локацији.

(Услови „Телекома Србија” а.д., допис бр. 261071/2-2020. од 22. септембра 2020. године).

### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:000)

#### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА КОМПЛЕКС ПРЕПУМПНЕ СТАНИЦЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Препумпна станица	ППС	КО НОВИ БЕОГРАД Делови к.п.: 2130/12, 2143/7, 2143/8 и 2143/12

Табела 5: Попис парцела за комплекс препумпне станице

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Нови Београд”, односно топлотном конзуму магистралног топловода М4, пречника Ø457,2/630 mm, који пролази кроз обухват плана. Топловодна мрежа на грејном подручју ТО „Нови Београд” ради у температурном и притисном режиму 120/65 °С, НП25.

У оквиру предметног плана, на магистралу М4, налази се надземни објекат препумпне станице (ППС) „Бежанија”, која је део топоводног система и снабдевања топлом водом насеља „Бежанијска коса”. Њена намена је дизање потенцијала носиоцу топлотне енергије – топлој води, односно њено додатно пумпање да би се задовољили основни захтеви даљинског грејања – добро и квалитетно снабдевање свих потрошача топлотном енергијом.

Објекат препумпне станице (ППС) „Бежанија” се задржава у постојећем стању, уз инвестиционо и текуће одржавање. Овим планом дефинисана је грађевинска парцела ППС, коју је обавезно оградити заштитном оградом у складу са потребама Београдских електрана.

Приступ објекту је са саобраћајнице Нова 5. а задржава се и постојећи приступ са Тошиног бунара. Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, као и на топоводну мрежу.

Заштитна зона за магистрални топовод М4, у Улици нова 5, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

У циљу заштите коридора топовода, на к.п. 2130/11 КО Нови Београд, обавезно је формирање пасажа кроз објекат минималне ширине 6,0 m и минималне висине 6,0 m који би обезбеђивао неометан приступ грађевинској оперативи у случају хаварије и редовног одржавања топовода. Осим овог решења, планиран је и оријентациони коридор за могућност измештања/реконструкцију топовода Ø457.2/630 у складу са Условима ЈКП „Београдске електране”, број 12D R1-123/2021 од 26. јула 2021. године.

Дуж Улице Тошин бунар, од ППС па на запад, у дужини од око 220 m, делом је изведен топовод Ø219.1/5/315 mm, са кога су прикључени поједини објекти, уз Улицу Тошин бунар, на систем даљинског грејања.

Због велике густине распореда постојеће и планиране инфраструктуре изместити деоницу магистралног топовода Ø219.1/5/315 mm у дужини од цца 65m на начин како је то приказано у графичком прилогу.

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране) у оквиру плана. Он износи сса Q=23 MW.

Ради прикључења свих планираних садржаја, предметног плана, на систем даљинског грејања, планирана је реконструкција и повећање пречника поатојег дистрибутивног топовода Ø219.1/5/315 mm на пречник Ø355.6/500 mm у постојећу регулацију Улице Тошин бунар.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топоводне мреже, индиректно преко топлотних подстанца.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист Града Београда”, број 43/07).

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, бр. X-10877/3 од 15. септембра 2020. године, број 12D R1-123/2021 од 26. јула 2021. године).

### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

На ободном делу обухвата плана изведена је градска гасоводна мрежа:

– Деоница дистрибутивног челичног гасовода притиска  $p=6,12$  бар и пречника  $\varnothing 98,3$  mm из правца бивше фабрике ИМТ, са прелазом Улице Тошин бунар

– Гасоводни прикључак притиска  $p=6,12$  бар и пречника  $\varnothing 114,3$  mm/ $\varnothing 98,3$  mm за МРС „Минел–Елим”

Деоницу дистрибутивног челичног гасовода притиска  $p=6,12$  бар и пречника  $\varnothing 114,3$  mm положених уз улицу Тошин бунар изместити у тротоар исте.

Такође, планира се изградња дистрибутивног челичног гасовода  $p=6,16$  бар-а за потребе снабдевања планиране МРС „Бежанија”, за коју се ради посебна планска документација. Планирани дистрибутивни челични гасовод прикључити на постојећи дистрибутивни гасовод од челичних цеви на углу саобраћајнице Земунске и секундарне саобраћајнице и водити га у регулацији Земунске улице.

Предметни простор могуће је гасификовати изградњом полиетиленске нископритисне гасоводне мреже притиска  $p=1,4$  бар, полагањем гасовода дуж делова улица Тошин бунар, Нова 1, Нова 3 и Нова 4. Изградња ове гасне мреже је условљена прикључењем на планирану МРС „Бежанија”.

Гасоводе полагају подzemно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Заштитна зона за дистрибутивни челични гасовод, притиска  $p=6\div 12$  бара, у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи по 3 m мерено са обе стране цеви, док за полиетиленски гасовод она износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Приликом измештања деонице градског гасовода у свему поштовати одредбе из „Улова и тех. норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83, и 6/88) и

Правилника о техничким условима и нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара” („Службени гласник РС”, број 22/92).

(Услови: ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, бр.06-07/16498 од 25. августа 2020. године)

### 3.3. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000)

#### 3.3.1. Предшколске установе (Ј1)

За укупан број становника (постојећи + планирани) на територији плана (6415) потребно је обезбедити капацитет за обухват од око 70% деце предшколског узраста, што износи 471 детета. На предметној територији није планирана локација за предшколску установу.

Планиране су четири локације депанданса предшколских установа (Ј1-Д1, Ј1-Д2, Ј1-Д3 и Ј1-Д4) у Блоку 2, и једна локација у блоку 1 (Ј1-Д5), како је приказано на графичким прилозима.

Укупан планирани капацитет предшколских установа у обухвату Плана износи 400 деце, те се смештај остале деце предшколског узраста (71) планира у објектима у окружењу предметног плана.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДЕПАНДАНСЕ ПРЕДШКОЛСКИХ УСТАНОВА

назив јавне службе	Ј1-Д1, Ј1-Д2, Ј1-Д3, Ј1-Д4 и Ј1-Д5 (депанданси ПУ)
локација	– планом су дефинисане локације пет депанданса предшколских установа (Ј1-Д1, Ј1-Д2, Ј1-Д3 и Ј1-Д4) у блоку 2, и једна локација у блоку 1 (Ј1-Д5)
намена	– депанданс предшколске установе; – максимални капацитет је 80 деце по депандансу; – на парцели (зеленој површини одређеној за потребе боравак деце) није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
положај објекта на парцели	– у приземљу објекта; – препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце.
нормативи и параметри изградње	– Укупна бруто грађевинска површина објекта депанданса Ј1-Д износи 600 m <sup>2</sup> (7,5 m <sup>2</sup> /кориснику)
кота пода приземља	– кота приземља је највише 1,6 m виша од нулте коте; а приступ пословном простору, односно депандансу предшколске установе мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
решење паркирања	– потребан број паркинг места обезбедити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле према нормативу ППМ на 1 групу
услови за слободне и зелене површине	– на парцели обезбедити минимално 8 m <sup>2</sup> /детету (640 m <sup>2</sup> ) слободних површина у јужном делу парцеле. Игралишта и зелене површине подразумевају земљиште изграђено тврдом подлогом: стазе, затрављена игралишта, песковнике, озелењене и друге површине. – Површина игралишта је минимално 5m <sup>2</sup> /детету. Травнате површине минимално 3 m <sup>2</sup> /детету.

(Услови: Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03 број 35-67/2020 од 20. маја 2021. године)

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 1288/2020.од 9. септембра 2020. године)

#### 3.3.2. Основне школе (Ј2)

На предметној територији није планирана локација за предшколску установу.

У односу на планирани број становника потребно је обезбедити капацитет за обухват око 641 детета основношколског узраста. На предметној територији није планирана локација за основну школу.

Деца школског узраста користеће капацитете постојеће основне школе у насељу и то ОШ „Борислав Пекић”, Данила Лекића Шпанца 27, која се налази на растојању до 500 метара, а на удаљености од максимум 2 km, налазе се основне школе „Ђуро Стругар”, у Улици Милутина Миланковића 148; „Младост”, Гандијева 99; „Ратко Митровић”, Омладинских бригада 58 и „Јован Стерија Поповић”, Војвођанска 61.

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 1288/2020 од 9. септембра 2020. године).

#### 3.3.3. Средњошколске установе (Ј3)

У односу на планирани број становника нема економског оправдања за планирање средње школе.

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 1288/2020 од 9. септембра 2020. године).

#### 3.3.6. Установе примарне здравствене заштите (Ј6)

На предметној територији није планирана локација за установе примарне здравствене заштите.

#### 3.3.8. Установе социјалне заштите (Ј8)

На предметној територији није планирана локација за установе социјалне заштите.



#### 4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

##### 4.1. Мешовити градски центри

#### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Намена површина	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле	Оријентациона површина
Мешовити градски центри	ГП-1	КО Нови Београд целе к.п.: 2130/27, 2130/49	11.024 m <sup>2</sup>
Мешовити градски центри	ГП-2	КО Нови Београд целе к.п.: 2130/29, 2130/32, 2130/35 и 2143/13	17.710 m <sup>2</sup>
Мешовити градски центри	ГП-3	КО Нови Београд целе к.п.: 2130/3, 2130/12, 2130/13, 2130/14, 2143/2, 2143/4, 2143/5, 2144/1, 2144/6 и 2149/1 делови к.п. 2143/3 и 2147/1	3.816 m <sup>2</sup>
Мешовити градски центри	ГП-4	КО Нови Београд целе к.п.: 2130/11	4.689 m <sup>2</sup>

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ М4	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– мешовити градски центри</li> <li>– мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем.</li> <li>– однос становање : пословање износи 0 – 80% : 20% – 100% на грађевинској парцели;</li> <li>– комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку</li> <li>– у блоку 1, на ГП-1, је планиран један депанданс предшколских установа J1-D5, а у блоку 2 је планирано 4 депанданса предшколских установа J1-D1 и J1-D2, су планирани на ГП-2, J1-D3 је планиран на ГП-3, а J1-D4 је планиран на к.п. 6849 КО Нови Београд.</li> <li>– правила грађења за депанданс предшколских установа дата су у поглављу 3.3.1. Предшколске установе;</li> <li>– у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји и депанданси предшколских установа.</li> </ul>
компатибилност намене	– нису дозвољене компатибилне намене, осим депанданса дечије установе.
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– на свакој грађевинској парцели може се градити један или више објеката у оквиру дозвољених правила грађења.</li> <li>– није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији подземне гараже и техничке инфраструктуре (вентилациони канали, резервни пешачки и колски излази и улази у гаражу, трафостанице и остале сличне техничке просторије).</li> </ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– овим планом, дефинисано је 4 грађевинских парцела ГП-1 до ГП4, без могућности даље парцелације и препарцелације. Тачна површина парцеле ће бити утврђена приликом формирања у катастарском оперативу.</li> <li>Услови за формирање грађевинске парцеле на делу зоне М4 на коме нису планиране грађевинске парцеле:</li> <li>– минимална површина грађевинске парцеле износи 500 m<sup>2</sup>, а минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 9,0 m, а у зони градње износи 15 m;</li> <li>Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан:</li> <li>– директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину;</li> <li>– индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене;</li> <li>– уколико је дужина приступног пута мања или једнако 25 m, минимална ширина једносмерног приступног пута (интегрисаног) је 4,5 m. Једносмеран приступни пут мора на крајевима да буде повезан на јавну саобраћајну површину; Уколико је приступни пут дужине до 25,0 m и слепог краја, може бити без окретнице, а његова ширина мора бити мин. 6,0 m;</li> <li>– на свакој грађевинској парцели на којој је планиран депанданс дечије установе, неопходно обезбедити минимално 640 m<sup>2</sup> слободне и зелене површине у функцији депанданса.</li> </ul>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ М4	
индекс заузетости парцеле	Максимална заузетост парцела од ГП1 до ГП4 је дефинисана положајем грађевинских линија приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000
висина објекта	<p>Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– у складу са Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката у оквиру ове зоне, грађевинским линијама су прецизиране зоне, односно габарити објеката у којима су планиране одређене максималне висине венца објекта, како је приказано на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000</li> <li>– висина венца објекта је до 31,0 m, а максимална висина слемена објекта је до 35,0 m у односу на коту приступне саобраћајнице;</li> <li>– висина венца објекта је до 47,0 m, а максимална висина слемена објекта је до 51,0 m у односу на коту приступне саобраћајнице;</li> <li>– висина венца објекта је до 50,0 m, а максимална висина слемена објекта је до 54,0 m у односу на коту приступне саобраћајнице;</li> <li>– Максимална висина венца објекта је до 74,0 m, максимална висина слемена објекта је до 78,0 m у односу на коту приступне саобраћајнице</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	<p>За све објекте у зони М4, обавезујући је положај објеката максимално у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000, без обзира на растојање објекта у односу на границе парцеле.</p> <p>На грађевинској парцели ГП-4 (део к.п. 2130/11 КО Нови Београд) планирана је изградња објекта изнад коридора топловода. У циљу заштите коридора топловода, обавезно је формирање пасажа кроз објекат минималне ширине 6,0 m и минималне висине 6,0 m који би обезбеђивао неометан приступ грађевинској оперативи у случају хаварије и редовног одржавања топловода.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинска линија подземних делова објекта може се поклапати са границама парцеле, а према заштитном зеленилу се поклапа са границом лесног одсека, односно положајем потпорног зида.</li> <li>– Граница лесног одсека дефинисана је на основу наменски урађеног „Геотехничког елабората за потребе израде Плана детаљне регулације за подручје северозападно од улица Земунска и Тошин бунар”, од стране предузећа “ГЕОАС” д.о.о. из Београда</li> <li>– Рампа за приступ подземним деловима објекта, гаражама, може почети од регулационе линије.</li> <li>– Нису дозвољени препусти на фасадама изван грађевинских линија.</li> </ul>
растојање од бочне границе парцеле	За све објекте у зони М4, обавезујући је положај објеката максимално у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000, без обзира на растојање објекта у односу на границе парцеле, намену објеката и врсту отвора.
растојање од задње границе парцеле	За све објекте у зони М4, обавезујући је положај објеката максимално у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Обавезујући је положај објеката максимално у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000.
кота приземља	– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је објекат постављен у оквиру граница грађења;</li> <li>– објекти чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима за постављање објекта на грађевинској парцели, не могу се дограђивати већ је дозвољено само текуће и инвестиционо одржавање.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 40%.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15% на нивоу грађевинске парцеле;</li> <li>– Очувати заштитни зелени појас природне падине лесног одсека. Аутохтоно зеленило на лесном одсеку има улогу додатне стабилизације самог одсека, тако да нису дозвољене никакве интервенције. Очување фонда флоре и фауне, као и очување визура са одсека и на њега, је обавезно и највећи квалитет целокупног доживљаја предметног простора. Постојеће лагуме треба затворити, односно затрпати.</li> </ul>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ М4	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену, посебно постојеће уређене зелене површине и укlopити је у ново пејзажно уређење;</li> <li>– Нове зелене површине треба да буду декоративно уређене, озелењене репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана, са воденим елементима и сл.;</li> <li>– Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности. За озелењавање користити аутоктоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине; избежавати инвазивне, токсичне, медоносне и алергене врсте; као и врсте са бодљама и отвореним плодовима.</li> <li>– обезбедити 1-2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</li> <li>– планиране колске приступе парцелама ускладити са позицијом постојећих и планираних дрворедних стабала.</li> <li>– паркинг просторе заштити полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним стаблима (по једно стабло на свака 2-3 паркинг места); дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 м, стабло чисто од грана до висине од 2,5 м и прсног пречника најмање 15 см;</li> <li>– за евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија, пре почетка извођења радова, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;</li> <li>– препоручује се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката, надземних и подземних гаража (изнад подземне гараже у слоју земље дебљине 1,2 м, а изнад равних кровова објеката у минимално 30 см земљишног супстрата), а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката;</li> <li>– трасе подземних инсталација ускладити са позицијом постојећих и планираних стабала у дрворедима и високе вегетације на зеленим површинама у склопу осталих намена, тако што ће се обезбедити прописана растојања од постојећих стабала која износе: за водовод 1,5 м, канализацију 2,5 м до 3,0 м, гасовод 2,0 м до 2,5 м, ТТ 1,5 м до 2,0 м, електроинсталације 1,5 м и топовод 2,0 м до 2,5 м. Растојања се рачунају од ивице рова до ивице дебла.</li> </ul>
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Паркирање решити на припадајућој грађевинској парцели у оквиру објекта или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима:</li> <li>– становање: 1,1 ПМ/1 стану</li> <li>– трговина: 1ПМ на 50 м<sup>2</sup> НПП продајног простора</li> <li>– пословање: 1 ПМ/60 м<sup>2</sup> НПП</li> <li>– угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице</li> <li>– депаданси предшколске установе 1ПМ на 1 групу</li> <li>– Од укупног броја паркинг места, обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.</li> <li>– максимални индекс заузетости подземних етажа је 85% површине грађевинске парцеле</li> <li>– уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена и партерно уређена;</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Урбанистичко-архитектонско решење конципирати у складу са контекстом околних блокова и новобеоградске Модерне у целини. У циљу остваривања оптималних пропорција високог објекта типа куле и наглашавања вертикалности објекта, пропорције основе према висини објекта износе минимално 1:2,5, што потенцијално може донети улогу новог репера у простору. Могућа је архитектонска форма типа куле са или без подијума/анекса, мањег габарита основе и доминантне вертикалне димензије волумена. Тип ламеле издужене правоугаоне основе, са доминантном хоризонталном димензијом, због масивности кубуса, потребно је избежавати.</li> <li>– Употребити високо квалитетне грађевинске материјале, који поред естетских квалитета, обезбеђују висок ниво очувања енергије (ефекти загревања у летњим месецима, расхладно дејство доминантних ветрова и с. л.) и заштите од буке. Ради смањења ефекта прегрејавања, на паркинг површинама и пешачким комуникацијама пожељна је примена светлих и рефлектујућих материјала.</li> <li>– Препоручује се примена савременог архитектонског стила, транспарентних или рефлектујућих материјала, вертикално или фасадно озелењавање објекта, како би се ублажио визуелни ефекат „зида” и омогућило боље уклапање у зелени предео лесног одсека.</li> </ul>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ М4	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Последње етаже високих објеката, које учествују у формирању силуете, обликовати са посебном пажњом, у зависности од контекста и са свешћу о њиховој важној улози у контексту града. С обзиром на специфичности високих објеката, последња етажа може бити обликована на најразличитије начине. Висина слемена се односи на највишу тачку објекта. Могуће је активирање последње етаже-крвне терасе, у мери која функционално не угрожава објекат, као видиковца, ресторана, кровног врта и сл.</li> <li>– Све кровне површине се такође могу извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен-последња етажа се може извести као повучена са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца.</li> <li>– повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем..</li> </ul>
услови за оградња живих парцела	– Није дозвољено оградњавање грађевинских парцела осим ниском живом оградом.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерско-геолошка услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зона се налази у инжењерско-геолошком реону II С3 који је са аспекта геотехничких и хидрогеолошких услова, условно повољан за урбанизацију, због високог нивоа подземне воде. Подземна вода се налази се на коти 75-75,8 мнв. Процењена висина осцилације нивоа издани је око +/- 0,5 m.</li> <li>– Фундирање свих објеката високоградње, обзиром на утврђени литолошко геотехнички састав тла, може се извести: класичном методом плитког фундирања на темељним плочама, или (код објеката који су веће спратности и са сконцентрисаним већим оптерећењем) дубоким начином фундирања на шиповима.</li> <li>– Планирана изградња у ножици лесног одсека захтева детаљна истраживања која ће, између осталог, омогућити и проверу стабилности лесног одсека и постојећих лагума, на основу чега ће се дефинисати положај потпорног зида.</li> <li>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15 и 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.</li> </ul>
услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је фазна реализација изградње. 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.</li> <li>– обавезна изградња депаданса са припадајућим слободним и зеленим површинама приликом изградње сваког појединачног објекта.</li> </ul>

#### 4.2. Комерцијални садржаји зона К1

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ К1	
претечна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Комерцијални садржаји</li> <li>– пословање, административни, канцеларијски садржаји, пословне и финансијске услуге, више-функционални пословни комплекси;</li> <li>– комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве, туризма, угоститељства, изложбени садржаји, хотелски комплекси, занатство и слично;</li> <li>– трговина: тржни центри, шопинг молови, итд.;</li> </ul>
компатибилност намене	– нису дозвољене компатибилне намене
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Свака постојећа, а такође и новоформирана грађевинска парцела може постати грађевинска уколико има минималну ширину фронта према бар једној јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 800m<sup>2</sup>;</li> <li>– Обавезан је непосредан приступ јавној саобраћајној површини.</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	– Максимална заузетост парцеле је „3” = 50%.
висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта је до 26.0m (максимална висина венца повучене етаже је до 29.5m) у односу на коту приступне саобраћајнице.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте изградити у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ К1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекти, према положају на парцели су слободностојећи,</li> <li>– грађевинска линија подземних делова објеката (гараже и сл.) према саобраћајницима, се поклапа са надземном грађевинском линијом приказаном на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000, а према осталим границама парцеле може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле.</li> </ul>
растојање од бочне границе парцеле	– Обавезујући је положај објеката у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000, без обзира на положај објекта у односу на границе парцеле.
број објеката на парцели и међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– На грађевинској парцели се може градити један или више објеката у оквиру дозвољених параметара и граница грађења, поштујући правила за растојања између објеката.</li> <li>– минимално растојање објекта са отворима пословних просторија, од суседног објекта је 1/2 висине вишег објекта,</li> <li>– Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији подземне гараже и техничке инфраструктуре. Минимално растојање ових објеката од пословних објеката је цела висина помоћних објекта.</li> </ul>
растојање од задње границе парцеле	– Обавезујући је положај објеката у оквиру граница грађења приказаним на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000, без обзира на положај објекта у односу на границе парцеле.
кота приземља	– кота приземља је максимално 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ објекту мора бити прилагођен особама, са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати у оквиру постојећих грађевинских линија.</li> <li>– реконструкцијама, постојећих објеката не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15 и 95/18).</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%</li> <li>– обезбедити минимално 15% зелених површина на наивоу грађевинске парцеле, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа),</li> <li>– обезбедити 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</li> <li>– урадити Главни пројекат озелењавања за слободне површине комерцијалних зона, са мануалом постојеће вегетације, сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели,</li> <li>– за садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;</li> <li>– засену планираних паркинг места обавити садњом дрворедних садница високих лишћара; применити садњу школованих садница на свака два паркинг места,</li> </ul>

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ К1	
	– паркинг површине радити на полупорозном застору од одговарајућих растер елемената у комбинацији са селекционисаним смешама трава отпорних на гажење;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Паркирање решити на парцели у оквиру објекта или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима:</li> <li>– трговина: 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> НГП продајног простора</li> <li>– пословање: 1 ПМ/60 m<sup>2</sup> НГП</li> <li>– угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице</li> <li>– Од укупног броја паркинг места, обезбедити 5% паркинг места за хендикепирани и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте</li> <li>– максимални индекс заузетости подземних етажа је 85% површине грађевинске парцеле</li> <li>– уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена и партерно уређења;</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом,</li> <li>– приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>– последња етажа се може извести као повучена са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца.</li> <li>– повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну равну последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца саме повучене етаже је максимално 3.50m изнад коте пода повучене етаже.</li> <li>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
услови за оградњавање парцеле	– Није дозвољено оградњавање парцеле осим живом зеленом оградном висине до 0,90 m, која се сади унутар парцеле.
услови и могућности фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација изградње. 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.
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	– нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зона К1 се налази у инжењерско-геолошком реону II С3 који је са аспекта геотехничких и хидрогеолошких услова, условно повољан за урбанизацију, због високог нивоа подземне воде. Подземна вода се налази се на коти 75-75,8 мнв. Процењена висина осцилације нивоа издани је око +/- 0,5 m.</li> <li>– Фундирање свих објеката високоградње, обзиром на утврђени литолошко геотехнички састав тла, може се извести: класичном методом плитког фундирања на темељним плочама, или (код објеката који су веће спратности и са сконцентрисаним већим оптерећењем) дубоким начином фундирања на шиповима. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15 и 95/18 и 40/21).</li> </ul>

### 5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	9.36ha	9.36ha
Нето површина блокова	7.08ha	7.01 ha
<b>Површине осталих намена</b>		
БРГП мешовитих градских центара зона М4	0 m <sup>2</sup>	БРГП становања 190067 m <sup>2</sup> БРГП комерцијалних садржаја 47517 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја зона К1	25320 m <sup>2</sup>	20786 m <sup>2</sup>
<b>Укупно површине осталих намена</b>	<b>25320 m<sup>2</sup></b>	<b>258370 m<sup>2</sup></b>
<b>УКУПНА БРГП</b>	<b>25320 m<sup>2</sup></b>	<b>258370m2</b>
Број станова	0	2376
Број становника	0	6415
Број запослених	316	854
Просечан индекс изграђености	0,4	3,68
Густина становања	0	890

Табела 6 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо



ознака целине/блока	ознака зоне	површина зоне (m <sup>2</sup> )	БРГП становања (m <sup>2</sup> )	БРГП комерц. садржаја (m <sup>2</sup> )	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	број станова	број становника	број запослених
1	M4	11024	55579	13895	69474	695	1876	174
	K1	6158	0	8687	8687	0	0	109
2	M4	47730	134488	33622	168110	1681	4539	420
	K1	5251	0	12099	12099	0	0	151
УКУПНО		70163	190067	68303	258370	2376	6415	854

Табела 7 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА		
	индекс заузет. (З)	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.стемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом	индекс заузет. (З)	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.стемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом	
M4	/	74/78	15%	60	32.0/37.0	10%	
K1	50	26/30	15%	70	32.0/37.1	10%	

Табела 8 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: по Плану детаљне регулације и по Плану генералне регулације

#### В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА (Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:...)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације и препарцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21).

Обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објекта, наведених у Листи I и Листи 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 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Површине планиране за изградњу саобраћајница и комуналне инфраструктуре могу се даље парцелисати пројектом парцелације/препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу планом дефинисане намене и регулације. Минимални обухват пројекта препарцелације јавних саобраћајница је планирана грађевинска парцела.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и елемената

попречног профила укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

Након усвајања Измена и допуна плана, приступити изради пројектне документације измештања канализационих канала у зони K1, у јавну површину. Приликом изградње нових канала, водити рачуна да се ни једног тренутка не угрози поузданост функционисања овог дела канализационог система.

Новопроектовани (измештени) објекти канализације, не смеју имати пропусну моћ мању од постојеће.

Урађену техничку документацију измештања канала обавезно доставити на сагласност Комисији за технички преглед техничке документације ЈКП БВК.

Након усвајања Измена и допуна плана потребно је урадити идејни пројекат одвођења кишних и употребљених вода са предметне локације до непосредних реципијената, у којем би се предметно подручје сагледало као интегрални део градског канализационог система.

Такође је неопходно урадити хидрауличку анализу, како би се проверио капацитет постојећих канала и утврдило који канали/колектор не задовољавају по капацитету и шију је реконструкцију потребно предвидети у складу са новопланираним урбанизмом. Узети у обзир дотицај са читавог сливног подручја. Проверу радити до раскрснице Ђорђа Станојевића и др Агостина Нета тј. до главних реципијената. Иновирање хидрауличке анализе је обавеза инвеститора. Како постоји проблем са функционисањем фекалног канала низводно од предметног подручја, потребно је приступити изради пројектне документације. Након израде пројектну документацију обавезно доставити на сагласност Комисији за технички преглед техничке документације ЈКП БВК.

Обавеза је инвеститора да се у процедури добијања локацијских услова и грађевинске дозволе обрати Директорату цивилног ваздухопловства Републике Србије и договори о начину обележавања високих објеката.

**1. Однос према постојећој планској документацији**

(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана, у границама овог плана ставља се ван снаге:

– План детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 130/16).

– План детаљне регулације за део блока 65, („Службени лист Града Београда”, број 103/18)

– План детаљне регулације за изградњу МРС БЕЖА-НИЈА са градским гасоводним прикључком, од постојећег градског гасовоса у Земунској улици до планиране МРС БЕЖАНИЈА, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 3/17).

Саставни део овог плана су и:

**II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1. Постојећа намена површина	Р 1:1.000
2. Планирана намена површина	Р 1:1.000
3. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.000
4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1:1.000
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8. Синхрон-план	Р 1:1.000
9. Инжењерско-геолошка карта терена	Р 1:1.000

**III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
9. Извод из Плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар на Новом Београду, Плана генералне регулације и Плана генералне регулације система зелених површина
10. Извештај о раном јавном увиду
11. Образложење примедби са раног јавног увида
12. Елаборат раног јавног увида
13. Подаци о постојећој планској документацији
14. Геолошко-геотехничка документација
15. Остварена сарадња

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

- 2д. Катастарско-топографски план са границом плана Р 1:1.000
- 3д. Катастар водова и подземних инсталација Р 1:1.000

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

**Скупштина Града Београда**

Број 350-790/21-С, 8. новембра 2021. године

Председник  
**Никола Никодијевић, ср.**

**САДРЖАЈ**

	Страна
План детаљне регулације подручја између Привредне зоне „Ауто-пут” и Аеродрома „Никола Тесла”, Градска општина Нови Београд -----	1
Измене и допуне Плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, на Новом Београду, Градска општина Нови Београд -----	36

---

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259  
Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

---

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ  
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.  
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.  
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.  
Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампариија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15