ISSN 0350-4727

Београд
www.beograd.rs

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXIX Број 105 **26. децембар 2025. године** **Цена 290 динара**

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 22. децембра 2025. године, на основу члана 35, став 8. 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, 52/21, 62/23 и 91/25) 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 БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: КОСТЕ ГЛАВИНИЋА, РУСКЕ, НАДВОЖЊАКА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ МИШИЋА, ГО САВСКИ ВЕНАЦ

План детаљне регулације (ПДР) блока између улица: Косте Главинића, Руске, надвожњака железничке пруге и Булевара војводе Мишића, ГО Савски венац, састоји се из следећег:

I Текстуални део ПДР-а;

II Графички део ПДР-а;

III Документациони део ПДР-а.

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ОПШТИ ПОДАЦИ

А.1. Правни и плански основ израде ПДР-а

А.1.1. Правни основ

Правни основ израде ПДР-а представља следеће:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/ 25);

– Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19 и 47/25);

– Одлука о изради ПДР-а, блока између улица: Косте Главинића, Руске, надвожњака железничке пруге и Булевара војводе Мишића, ГО Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 69/17);

А.1.2. Плански основ

Плански основ израде ПДР-а представља следеће:

– 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, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);

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

– План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система („Службени лист Града Београда”, број 102/21);

– ПГР за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина Б1 („Службени лист Града Београда”, број 13/16);

– ПДР за изградњу електроенергетског вода 110 kv од постојеће ТС 110/35 kv „Топлана – Нови Београд”, до подручја ППППП „Београд на води”, ГО Нови Београд, Савски венац и Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 46/16).

Према ПГР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) у блоку у обухвату ПДР-а дефинисана је зона М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду, I фаза, I етапа, целина Б1 („Службени лист Града Београда”, број 13/16), сва планирана изградња топловодне мрежа је предвиђена у површинама јавних намена, испод јавних саобраћајних и јавних зелених површина.

ПГР-ом система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19), у обухвату ПДР-а нису предвиђене јавне зелене површине.

Обухват ПДР-а припада целини унутрашњег прстена система зелених површина.

У границама ПДР-а у оквиру површина јавне намене које су кључне за формирање система зелених површина, према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) налазе се:

– Јавне зелене површине у оквиру других површина јавне намене које су кључне за формирање система зелених површина – трасе дрводреда.

ПГР-ом шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система планирано је непосредно уз границу предметног плана, паралелно са Булеваром војводе Мишића, коридором постојеће железничке пруге, вожење трасе прве линије метроа Београд: Железник – Миријево. Траса метро линије на овом делу планирана је као подземна на дубини од око 20,00 m.

А.2. Повод и циљ израде ПДР-а

А.2.1. Повод за израду

Повод за израду ПДР-а је иницијатива и исказана потреба „Tehnicom Construction" д. о. о. из Београда, за провером потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја и стварање планског основа за изградњу нових садржаја на предметном простору, све уз обезбеђивање функционалних, технолошких и капацитета техничке инфраструктуре како за постојећу тако и за планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

А.2.2. Циљ израде

Циљ израде ПДР-а детерминисан је потребом за преиспитивањем и имплементацијом потенцијала и могућности дефинисаних Планом генералне регулације (ПГР) грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), укључујући и спровођење анализе испуњености неопходних услова и критеријума за изградњу објеката више спратности и/или високих објеката, имајући у виду да су аспекти његове имплементације повољнији у односу на оне дефинисане Регулационим планом просторне целине Дедиње („Службени лист Града Беграда", број 1/00).

А.3. Обухват и граница ПДР-а

А.3.1. Граница и површина обухвата

Граница планираног ПДР-а обухвата блок на делу територије ГО Савски венац оивичен улицама: Косте Главинића, Руске, надвожњака железничке пруге и Булевара војводе Мишића, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће односно планиране мреже.

Граница обухвата ПДР-а укључује површине јавне и остале намене које припадају КО Савски венац и дата је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II – Графички део ПДР-а.

Границом ПДР-а обухваћена је површина од 71.467,72 m^2.

А.3.2. Попис катастарских парцела

Све катастарске парцеле обухваћене границом ПДР-а припадају КО Савски венац.

Приликом даљег навођења бројева катастарских парцела исте су подељене на оне које се целом својом површином налазе у границама обухвата ПДР-а и оне које се у границама обухвата ПДР-а налазе само делом своје површине.

Катастарске пацеле (КП) КО Савски венац које се целом својом површином налазе у границама ПДР-а су:

– КП 11085/3, КП 11085/4, КП 11090/5, КП 11099/2, КП 11100/2, КП 11102/4, КП 11108/1, КП 11108/2, КП 11108/3, КП 11108/4, КП 11108/7, КП 11108/10, КП 11108/11, КП 11108/12, КП 11108/15, КП 11108/20, КП 11109/1, КП 11109/3, КП 11109/4, КП 11110/1, КП 11110/2, КП 11110/3, КП 11110/4, КП 11110/5, КП 11110/6, КП 11110/7, КП 11110/8, КП 11111/1, КП 11111/3, КП 11111/4, КП 11113/2, КП 11113/3, КП 11113/4, КП 11113/5, КП 11254/3, КП 11254/4 и 11254/5.

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

– КП 10671/3, КП 10671/7, КП 10671/9, 10671/29, 10671/30, 10671/31, КП 11085/1, 11108/22, КП 11112, КП 11113/1, КП 11210/1, КП 11210/23 и КП 11238/1.

У случају неслагања бројева катастарских парцела и њихових граница у оквиру ПДР-а меродавни су подаци из графичког прилога 14 – КТП са границом обухвата, Поглавља III – Документациони део ПДР-а.

Б. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. Преглед постојећег стања

Б.1.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Подручје у границама ПДР-а је изграђено и у оквиру њега се налазе објекти различите намене, спратности и бонитета.

Различит ранг саобраћајница које окружују предметни блок, као и интензитет саобраћаја који се преко њих одвија, утицали су на распоред намена у оквиру блока у постојећем начину његовог коришћења, па се у складу са тим уз Булевар војводе Мишића углавном налазе објекти више спратности пословне, комерцијалне и јавне намене, док су у унтрашњости блока и уз регулације околних улица заступљени и објекти намењени вишепородичном становању и пословању ниже спратности.

Изражена је висинска неуједначеност постојећих објеката у оквиру блока.

У оквиру блока нису заступљени објекти јавних служби и јавних установа у области социјалне инфраструктуре, као што су: дом здравља, школа, вртић.

Зграда Управе Републичког геодетског завода, као установа државне управе налази се у делу блока уз Булевар војводе Мишића.

У делу блока уз Булевар војводе Мишића, налази се објекат са пословно комерцијалним садржајима, укључујући Инжењерску комору Србије и Електртехнички институт „Никола Тесла". Објекат је слободностојећи, излази на две улице и има два улаза – један из Булевара војводе Мишића, а други из Улице Косте Главинића. Грађевинска парцела зграде се користи као пасаж – пречица за пешаке, која повезује садржаје у Улици Косте Главинића са садржајима у Булевару војводе Мишића.

У Улици Косте Главинића бр. 14, налази се зграда Центра за заштиту одојчади, деце и омладине – Дом „Дринка Павловић" за смештај деце без родитељског старања, капацитета за око 50 корисника у објекту БРГП око 2.500,00 m^2, спратности Пр+4 на површини парцеле око 3.808,00 m^2.

У обухвату ПДР-а, у површинама јавне намене су:

– Мрежа саобраћајница (намењене колском и пешачком саобраћају);

– Установа социјалне заштите – Дом „Дринка Павловић" за смештај деце без родитељског старања;

– Установа државне управе – Републички геодетски завод.

У обухвату ПДР-а, у површинама осталих намена су:

– Површине намењене за становање (породично и вишепородично, у објектима спратности од Пр до Пр+12+Пс);

– Површине намењене за пословање (спратности од Пр+1+Пк до Пр+5).

Б.1.2. Постојеће стање саобраћајних површина

Булевар војводе Мишића има функционални ранг магистралне саобраћајнице, док остале саобраћајнице у обухвату ПДР-а представљају улице другог реда.

Булевар војводе Мишића је једна од најзначајнијих градских трансверзала, представља саобраћајницу са високим

интензитетом путничког и јавног саобраћаја (трамвајски, аутобуски) коју карактеришу интензивни саобраћајни токови услед чега је једна од најоптерећенијих саобраћајница Београда.

Руска улица је двосмерна, са обостраним тротоарима и дрворедом, повезује Булевар војводе Мишића и Улицу Косте Главинића.

Раскрсница Булевара војводе Мишића и Руске улице регулисана је светлосном сигнализацијом.

Паркирање у оквиру блока је могуће и приступи су остварени из свих улица које окружују блок.

У Улици Косте Главинића постоје обележена јавна паркинг места.

Б.1.2.1. Геометријске карактеристике уличне мреже

Булевар војводе Мишића

Булевар војводе Мишића по рангу је магистрална саобраћајница.

Геометријски попречни профил Булевара војводе Мишића у обухвату ПДР-а садржи коловоз, трамвајску баштицу и тротоаре са обе стране.

Коловоз садржи 6 (шест) трака за вожњу од којих се по три користе за вожњу у оба смера.

У сваком смеру Булевара војводе Мишића крајња десна трака је предвиђена као „жута трака" за возила градског превоза и такси саобраћај.

Поред аутомобилског превоза Булеваром војводе Мишића одвија се трамвајски и аутобуски јавни градски превоз.

Трамвајска баштица налази се са десне стране коловоза гледано ка петљи Мостар, у оквиру које се налазе трамвајске шине за оба смера.

Булевар војводе Мишића је улица са великим интензитетом саобраћаја, са доминантним учешћем путничких аутомобила и значајном улогом у систему трамвајског и аутобуског градског превоза, као и аутобуског међуградског превоза.

У Булевару војводе Мишића, у делу од Руске до надвожњака железничке пруге, не постоје обележена паркинг места.

У Булевару војводе Мишића постоји обострани дрворед који није у континуитету.

Руска улица

Руска улица је двосмерна, са по једном коловозном траком у оба смера. Руска улица је по рангу улица другог реда.

На делу, од Булевара војводе Мишића до Улице Косте Главинића, попречни профил садржи коловоз, обостране тротоаре са дворедима и паркирање у нивоу тротоара.

Улица Косте Главинића

Улица Косте Главинића је двосмерна, са по једном коловозном траком у оба смера.

Геометријски попречни профил Улице Косте Главинића, дуж југоисточне границе посматраног блока садржи коловоз и тротоаре са дрворедом са обе стране.

На делу Улице Косте Главинића, који се налази у обухвату ПДР-а, налази се раскрсница са Улицом Светог Наума.

Улица Косте Главинића по рангу спада у улице другог реда.

Б.1.2.2. Систем јавног градског превоза

Локацију опслужују линије аутобуског и трамвајског подсистема јавног превоза.

У зони предметног блока постоје стајалишта јавног превоза „Сајам" (аутобуско стајалиште у оба смера и трамвајско стајалиште у оба смера) и „Руска" (аутобуско стајалиште у смеру ка граду и трамвајско стајалиште у смеру ка граду).

Мрежу линија јавног градског превоза у Булевару војводе Мишића чине три трамвајске линије (3, 12 и 13), две експрес (минибус) линије (Е2 и Е3) и аутобуске линије (23, 37, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 88, 89, 91, 92, 511, 551, 552, 56Л, АДА1, АДА2, АДА3 и ноћне 37Н, 51Н, 56Н и 511Н).

Б.1.2.3. Положај и капацитет простора за паркирање

У обухвату ПДР-а простор за јавно паркирање налази се дуж улица Косте Главинића и Руске.

У Булевару војводе Мишића није дозвољено паркирање возила, већ само приступ унутрашњости блока у оквиру кога је организовано паркирање на слободним деловима грађевинске парцеле.

Паркирање у Руској улици је дозвољено са обе стране улице, у нивоу тротоара.

Паркинг – простори се у Улици Косте Главинића налазе са десне стране, у смеру ка Руској улици, подужно уз улицу, у нивоу тротоара, док се са леве стране налазе управно у односу на коловоз, такође у нивоу тротоара.

Б.1.3. Зеленило

У границама ПДР-а нема јавних зелених површина, осим линијског зеленила у регулацији улица.

Осим дрвореда и травњака у регулацији саобраћајнице нису заступљени други типови зелених површина.

У обухвату плана евидентиране су јавне зелене површине (линијско зеленило – дрвореди) уз Булевар војводе Мишића, Косте Главинића и Руску улицу.

Вегетација на готово свим поменутим типовима зелених површина је достигла пуну физиолошку зрелост и у потпуности обавља санитарну и естетску функцију.

У регулацији Улице Косте Главинића, присутно је обострано линијско зеленило – дрворед, у форми хетерогеног, разнодобне старости, једноредног дрвореда, у појединачним садним јамама. Забележене врсте у дрвореду су сребрнолисна липа, горски јасен, јавор, млеч, медвеђа леска. Стабла су доброг здравственог стања и виталности.

У регулацији Руске улице, забележен је обострани дрворед у појединачним садним јамама у склопу тротоара.

Забележена врста у дрвореду је јасен. Стабла су у пуној физиолошкој зрелости и виталности.

Б.1.5. Заштита животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда донео је Решење IX-03 број 350.14-23/17 од 8. септембра 2017. године о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину на основу планираних намена у границама ПДР-а („Службени лист Града Београда", број 64/17).

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

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

Б.1.5.1. Квалитет ваздуха

Најближе мерно место за контролу специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних

возила (угљен-моноксид, сумпор-диоксид итд.) налази се на Мостарској петљи.

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

У периоду од 2009. до 2013. године, утврђено је да је предметна локација оптерећена основним загађујућим материјама, као и специфичним загађујућим материјама пореклом од издувних гасова моторних возила.

На основу резултата мерења код петље „Мостар", која је мерно место најближе подручју обухваћеном ПДР-ом, ваздух је јако загађен и у систему степеноване загађености налази се у црвеној зони.

Б.1.5.2. Комунална бука

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

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

У претходних пет година ниво комуналне буке је константно био изнад прописаних граничних вредности, а одступања су нарочито изражена ноћу.

Доминантни извор комуналне буке чини саобраћај, нарочито теретни и јавни градски, имајући у виду да је Булевар војводе Мишића по рангу магистрална саобраћајница.

Б.1.5.3. Квалитет земљишта

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

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.1. Подела на зоне

В.1.1. Површине јавних намена

У границама ПДР-а у површинама јавних намена и површинама за објекте и комплексе јавних служби, налазе се:

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

– Ј8 – Установе социјалне заштите – Дом „Дринка Павловић" за смештај деце без родитељског старања;

– Ј10 – Установе државне управе – Републички геодетски завод;

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА		
НАЗИВ ЗОНЕ	ПОВРШИНА ЗОНЕ	УДЕО ЗОНЕ
ЈС	28.890,45 m²	40,42 %
Ј8	3.876,54 m²	5,42 %
Ј10	4.771,70 m²	6,68 %

Прилог 1: Површине јавних намена

В.1.2. Површине осталих намена

У границама ПДР-а подела на урбанистичке зоне осталих намена извршена је на основу кумулативно сагледаних критеријума утврђених на основу анализе постојећег стања, доминатнтих намена и зона дефинисаних ПГР-ом за предметни блок.

Површине осталих намена у оквиру ПДР-а опредељене су кроз 3 (три) урбанистичке зоне, које су реферисане из зона дефинисаних ПГР-ом:

– С5 – зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима;

– К1 – зона комерцијалних садржаја у зони више спратности;

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

– ПП – приступни пут.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА		
НАЗИВ ЗОНЕ	ПОВРШИНА ЗОНЕ	УДЕО ЗОНЕ
С5	9.784,79 m²	13,69 %
К1	4.913,12 m²	6,87 %
М4	19.044,82 m²	26,65 %
ПП	186,01 m²	0,26 %

Прилог 2: Површине осталих намена

В.2. Општа правила уређења и грађења

В.2.1. Правила уређења простора

В.2.1.1. Одређивање нулте коте објеката

Нулта кота представља тачку одређену пресеком доминантне линије пада пројектованог терена, приказане у осовини хоризонталне пројекције пројектованог објекта и равни доминантног фасадног платна оријентисаног према приступној саобраћајници.

На грађевинским парцелама које излазе на 2 (две) приступне саобраћајнице, применом правила из претходног става одређују се и 2 (две) нулте коте тако пројектованог објекта, посебно за део објекта који је оријентисан ка једној, а посебно за део објекта који је оријентисан ка другој приступној саобраћајници.

В.2.1.2. Одређивање коте приземља

Приземље објекта је прва етажа у згради изнад подрума и сутерена или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,60 m од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземље се дефинише у односу на нулту коту;

– Кота приземља планираних објеката може бити макс. 1,60 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

– Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

Кота приземља одређује се на следећи начин:

– Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице наниже, тада кота приземља објеката може бити

нижа од нулте коте макс. 1,60 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице;

– Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице навише, тада кота приземља објеката може бити виша од нулте коте макс. 3,20 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице;

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање), уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,60 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

На грађевинским парцелама на којима се реализује реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња постојећих објеката, изграђених у складу са законом, задржавају се постојеће коте приземља.

Изузетак од претходних правила односи се на грађевинске парцеле које се налазе у површинама јавних намена за објекте и комплексе јавних служби, наведеним у делу B.1.1. Површине јавних намена, поглавље I, текстуални део ПДР-а, на којима кота приземља не може бити нижа од нулте коте, а може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте.

B.2.1.3. Одређивање висине објекта

Висина објекта представља удаљење венца објекта од највише коте приступне саобраћајнице (у случају кад се грађевинска и регулациона линија поклапају), а од нулте коте (у случају кад се грађевинска и регулациона линија не поклапају).

Нулта кота представља тачку одређену пресеком карактеристичне/доминантне линије пада терена у осовини хоризонталне пројекције објекта и равни фасадног платна које је оријентисано према приступној саобраћајници.

Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етаже.

Висина се изражава у дужним метрима и одређена је апсолутним и усмеравајућим релативним котама. За одређивање нултих кота, дефинисане апсолутне коте које су обавезујуће док су релативне коте усмеравајуће.

Висина објекта се одређује у односу на његову Нулту коту и дефинисана је растојањем Нулте коте до:

– коте венца и додатно коте слемена, у случају реализације објекта са косим кровом;

– горње коте ограде последње повучене етаже, у случају реализације објекта са повученом етажом.

Код објеката са повученом етажом кота венца представља горњу ивицу ограде на повученој етажи, независно од тога да ли је у питању транспарентна или ограда од непрозирних материјала.

Дозвољава се формирање једне или више повучених етажа објекта.

Дозвољава се формирање галерија у оквиру приземне и/или повучених етажа објекта.

Галерија из претходног става, независно од тога да ли припада приземној или повученој етажи, може бити пројектована на максимално 70% БРГП етаже којој припада.

Повучена етажа представља етажу објекта, повучену од доминантне фасадне равни према јавној саобраћајној површини, минимално 1,50 m у нивоу пода.

Кота венца последње повучене етаже је максимално 3,50 m изнад коте готовог пода последње повучене етаже.

Дозвољава се планирање више повучених етажа, при чему се тада кота венца последње повучене етаже одређује под углом од 57° у односу на коту венца последње пуне етаже, када остале повучене етаже, до последње, морају бити формиране у зони која се формира под углом од 57°.

B.2.1.4. Правила за парцелацију и препарцелацију у блоку

Грађевинске парцеле у границама обухвата ПДР-а морају имати приступ на јавну саобраћајну површину директно, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

У границама обухвата ПДР-а планиране су грађевинске парцеле, обележене у графичком прилогу бр. 6 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а.

Дозвољава се парцелација и/или препарцелација означених катастарских парцела искључиво у оквиру дела блока где је планирана парцелација и/или препарцелација, у складу са графичким прилогом бр. 5 – Начин спровођења, поглавље II, графички део ПДР-а, све на основу правила за парцелацију и препарцелацију и то:

– Спровођење парцелације и/или препарцелације се може вршити искључиво у оквиру граница урбанистичке зоне унутар блока;

– Спровођењем парцелације и/или препарцелације правила грађења, могућности и ограничења за планирану намену и тип блока у оквиру кога се спровођење врши, не могу се мењати, а капацитет се одређује према новој површини грађевинске парцеле;

– Грађевинске парцеле настале спровођењем парцелације и/или препарцелације морају имати приступ на јавну саобраћајну површину директно или преко приступног пута, као и прикључак на комуналну инфраструктуру;

– Спровођењем парцелације и/или препарцелације не могу се издвојити и/или остати неформирани поједини делови катастарских парцела субстандардног облика у погледу нумеричких одредница и положаја, а којим би могућност интеграције тих делова парцела у површине јавне и остале намене била елиминисана;

– Грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну саобраћајну површину директно или преко приступног пута, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Грађевинске парцеле настале спровођењем парцелације и/или препарцелације морају испуњавати услове о минималној површини и ширини фронтова ка јавној саобраћајној површини који су описани у посебним правилима грађења урбанистичке зоне дефинисане ПДР-ом.

Изузетак од примене правила из претходног става у погледу испуњености услова минималне ширине фронта грађевинске парцеле, представљају катастарске парцеле које испуњавају услов у погледу минималне површине грађевинске парцеле, док приступ јавној саобраћајној површини морају остварити преко парцеле приступног пута (ПП) ширине минимум 6,00 m за двосмерни, односно минимум 4,50 m за једносмерни саобраћај, са интегрисаним зонама за кретање и пешака и возила у истом профилу.

Приликом спровођења парцелације и/или препарцелације у односу на изузетак из претходног става, приступни пут (ПП) мора бити дефинисан као засебна парцела.

Приступни пут (ПП) једносмерног саобраћаја мора бити прикључен на 2 (две) јавне саобраћајне површине, а уколико је намењен двосмерном саобраћају са слепим завршетком, мора имати припадајућу окретницу.

В.2.1.5. Услови за приступ и паркирање возила

Грађевинска парцела мора имати колски и пешачки приступ на јавну саобраћајну површину.

Радијуси скретања у раскрсници планирани су у складу са меродавним возилом (мин. 7,00 m).

Коловозну конструкцију димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу, структури саобраћаја и геомеханичким карактеристикама тла.

Површину коловозног застора извести од најквалитетнијих материјала са аспекта пријањања и трајности.

У оквиру регулације саобраћајнице, ради побољшања услова саобраћаја, може се извршити прерасподела елемената попречног профила без измена ПДР-а.

Стубове јавне расвете поставити на прописану удаљеност од коловоза и позиционирати их тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

Надземне кабловске водове поставити на висини од минимум 4,75 m од највише тачке коловоза.

У циљу повећања безбедности саобраћаја, у зонама раскрсница планира се осветљење јачег интензитета.

На местима где постоје технички услови, уместо стандардних сливника који се постављају на коловозу, пројектовати „сливнике у ивичњацима", што би знатно утицало на трајност и квалитет коловоза, као и на безбедност саобраћаја. Где не постоје технички услови, сливнике пројектовати са решеткама које нису паралелне са смером кретања возила.

Колски приступи се планирају тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред без додатног маневрисања.

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција потребе за паркирањем решавати на грађевинским парцелама у оквиру блока на отвореном простору и/или у подземним гаражама, а на основу наведених параметара за одређене намене.

На грађевинским парцелама у оквиру зона обезбедити одговарајући број паркинг-места руководећи се следећим критеријумима:

– 1,00 ПМ/50,00 m^2 НГП продајног простора трговинских садржаја (трговина);

– 1,00 ПМ/60,00 m^2 НГП административног пословног простора (пословање);

– 1,00 ПМ/50,00 m^2 корисног простора пословних јединица или 1,00 ПМ/ по пословној јединици за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50,00 m^2;

– 1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу (за становање);

– 1,00 ПМ/2,00–10,00 кревета за туризам/хотелијерство, а према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС", бр. 83/16, 30/17);

– 1,00 ПМ/2,00 стола са четири столице угоститељског објекта (за угоститељство);

– 1,00 ПМ на осам запослених за домове за заштиту деце;

– 1,00 ПМ/3 запослена или на 100,00 m^2 НГП Предшколске установе.

Код фазне изградње потребе за паркирањем морају бити задовољне за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима и одговарајућим нормативима.

Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај возила (паркинг/гаражна места) обезбедити на припадајућој парцели изван површине јавног пута и димензионисати према важећим стандардима.

Уколико се планира ауто-лифт за приступ гаражи, претпростор за задржавање аутомобила ради уласка у ауто-лифт планирати на припадајућој парцели, односно ван регулације саобраћајнице, како се возила која чекају на улазак у гаражу не би задржавала на јавној саобраћајној површини (коловозу и тротоару).

Паркинг-места за особе са инвалидитетом, пешачки прелази, рампе и пешачке комуникације планирају се у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, чиме се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС", број 22/15). Ова места адекватно обележити у складу са прописима.

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница грађевинских парцела или у самим објектима.

Планирају се површине за паркирање бицикла („П" профили, чешљеви и сл.).

Гараже за смештај путничких аутомобила пројектовати са светлом минималне висине 2,20 m.

Све површине унутар парцеле, намењене кретању возила, морају задовољити услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине) за усвојено меродавно возило. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим прописима (SRPS U.S4.234, из априла 2020. године). Простор на парцелама намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка са паркинг места, мора бити израђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу.

Регулациони профил свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени – неометаном одвијању јавног, комуналног саобраћаја, кретању возила за снабдевање, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.

Улазе и излазе са грађевинских парцела предвидети што даље од раскрсница, на минимум 10,00 m.

Инсталације димензионисати тако да издрже саобраћајно оптерећење на саобраћајницама.

Инсталације не смеју угрозити стабилност коловозне конструкције, тротоара и паркинга нити ометати нормално одвијање и безебдност саобраћаја на предметним саобраћајницама, као и њихово одржавање.

Приликом нивелационог решавања нових саобраћајних површина избегавати велики број ниских места, односно предвидети гравитационо отицање површинских вода на што већим површинама.

Саобраћајница САО1, која се пружа паралелно са Булеваром војводе Мишића омогућава директан колски прилаз грађевинским парцелама које излазе на њу. Повезаност САО1 са градском уличном мрежом остварује се формирањем једног директног контакта са Булеваром војводе Мишића уливно-изливном везом и једног контакта са Руском улицом.

Код уличног паркирања, тротоар се налази иза паркираних возила (гледано с коловоза) и тиме пешачки ток остаје у континуитету.

Паркинг-места између стабала пројектовати тако да су на најужем делу паркинг места задовољени услови за ширину паркинг места према прописаним нормативима.

Код угаоних објеката који се ослањају на улице

различитог ранга, колске улазе/излазе са парцеле планирати из улице нижег ранга, што даље од раскрснице.

Водити рачуна о угловима прегледности у зони раскрсница. Троуглове прегледности дефинисати у зависности од ранга саобраћајнице и дозвољених брзина кретања возила. У зависности од троугла прегледности у раскрсницама, дефинисати грађевинске линије за будуће објекте.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад. За исте обезбедити мин. 5% паркинг места од укупног броја места за паркирање.

Објекти јавне и пословне намене, морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама, омогућавају несметан приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима чији су саставни део стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове пројектовања, планирања и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

За потребе повезивања семафоризованих раскрсница са Центром за управљање у Секретаријату за саобраћај и координације рада семафорских уређаја дуж Булевара војводе Мишића (од Руске улице до новопланиране раскрснице), у оквиру предметног плана, предвидети подземну кабловску канализацију са две цеви пречника 100–150 mm за полагање комуникационих и енергетских каблова, који повезује предметне раскрснице и свих других инсталација у функцији система за управљање саобраћајним токовима на предметном подручју (камере и слично). Дуж потеза планирати пролазне шахтове на растојању 30,00–40,00 m.

На свакој раскрсници планирати пуни круг кабловске канализације за потребе повезивања семафорских управљачких уређаја и елемената спољне опреме и детекције, са најмање 2 цеви у тротоару или разделном острву и најмање 3 цеви у коловозу, пречника 100–150 mm, на сваком од прилаза раскрсници.

За сваки елемент опреме интелигентних транспортних система (камере за препознавање регистарских ознака, камере за праћење саобраћајних токова и сл.), који се налази између сигнализованих раскрсница, на кабловској канализацији која се простире дуж потеза, предвидети шахтове за приступ тим елементима опреме.

Капацитете кабловске канализације димензионисати тако да поред капацитета за полагање оптичког кабла за потребе интеграције семафоризованих раскрсница на подручју предметног плана у систем централног управљања буде обезбеђен додатни капацитет за полагање оптичког кабла са најмање 96 парица.

/Саобраћајни услови,

Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,

IV-08 бр. 344.4-32/2018 од 14. августа 2018. године /

ЈКП „Београд-пут",

бр. V-52095-1/2017 од 26. децембра 2017. године

бр. IV/3-12913-1/2025 од 3. априла 2025. године/

В.2.1.6. Услови за кретање особа са инвалидитетом, деце и старијих особа

Приликом израде техничке документације за све типове интервенција на објектима у границама Измена и допуна ПДР-а и касније изградње, неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ свим садржајима особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС", број 22/15).

В.2.2. Урбанистичке мере заштите

В.2.2.1. Заштита градитељског наслеђа

С аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11, 99/11,6/20, 35/21, 129/21 и 76/23) простор у оквиру границе предметног плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

На предметном простору евидентиран је археолошки локалитет Булевар војводе Мишића, са археолошким налазима из праисторије. У непосредној близини предметног простора евидентирани су археолошки локалитети – Улица Војислава Вучковића и Улица Милована Глишића са евидентираним налазима из периода антике. Сви наведени локалитети уживају статус претходне заштите.

Непосредну околину предметног ПДР-а, чија се граница делом поклапа са границом предметног плана (улицама: Руска, Жанке Стокић, Косте Главинића) представља простор значајних архитектонско-урбанистичких и културно- историјских вредности и материјално сведочанство развоја и урбанизације града.

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови Завода за заштиту споменика културе:

– пре отпочињања земљаних радова у оквиру граница предметног ПДР-а инвеститори изградње дужни су да, у циљу заштите археолошких остатака, од Завода за заштиту споменика културе града Београда прибаве Услове чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите за археолошке локалитете;

– у контексту потеза Булевара војводе Мишића као саобраћајнице од магистралног значаја, његовог непосредног окружења, постојећих објеката оријентисаних ка Булевару, и потенцијала које дата локација пружа, планирање нових зона комерцијалне намене дуж Булевара војводе Мишића наводи на разматрање изградње урбанистичке композиције слободностојећих објеката чија висинска регулација треба да буде резултат пажљиво простудираних визура, како на предметни простор (сагледавање Сењака и Топчидерског брда и њихове контуре у слици града као дела градског пејзажа), тако и из предметног простора, односно студије очувања постојећих вредности и квалитета коришћења простора како објекти у непосредном окружењу не би били угрожени (визуре ка Сави, осунчаност, проветреност, саобраћајни приступ);

– однос високих објеката према добру које ужива претходну заштиту – Државна маркарница, Булевар војводе Мишића бр. 43, мора бити посредован нижим објекатима у његовом непосредном окружењу или неизграђеним отвореним простором оријентисаним ка објекту под претходном заштитом, како због значаја самог објекта, тако и због ширине Руске улице која представља елемент секундарне уличне мреже, локалног карактера и уског попречног профила. Овај однос би, такође, могао да допринесе истицању посебног карактера добра које ужива претходну заштиту,

истицањем карактеристика постојећег микроамбијента и интегрисањем нове изградње у постојеће вредности.

/Завод за заштиту споменика културе града Београда,
Р 5626/17 од 18. јануара 2018. године
Р 3842/20 од 4. новембра 2020. године/

В.2.2.2. Заштита природних добара

У границама ПДР-а не налазе се природна добра за које је покренут или спроведен поступак заштите сходно Закону о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/16, 95/18 и 71/21), нити се предметно подручје налази у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираних природних добара.

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а, утврђују се следеће мере и услови заштите природе:

– Максимално очувати педолошки покривач и високу вегетацију;

– Објекте предвиђене за изградњу прилагодити микролокацији терена како би се избегла неравномерна слегања;

– Пре почетка свих врста грађевинских радова уклонити и сачувати хумусни слој, како би се искористио за накнадну санацију локација.

Извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, захтева сагласност надлежних институција, како би се уништавање вегетације свело на најмању могућу меру. Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.

Планирати адекватно озелењавање различитих површина различитих планираних намена при чему:

– Анализирати постојеће примерке дендрофлоре како би се стари витални примерци ослободили дотрајалих примерака, чиме би се примерци доброг физиолошког стања и квалитета могли инкорпорирати у планирано решење. Старе примерке дрвећа треба ослободити од примерака осталих врста које су изгубиле своју функцију и виталност. Очувати све функционалне примерке биљака, а за нову садњу користити врсте одговарајућих габарита;

– Пројектом хортикултурног уређења унапредити еколошку функционалност простора;

– Формирати зелене заштитне појасеве између комплекса са различитом наменом простора, линијско зеленило поред саобраћајница, партерно зеленило око обејката;

– Зелени заштитни појасеви треба да буду састављени од мешовите вегетације (лишћари и четинари) како би били у функцији читаве године.

Ново озелењавање планирати по највишим стандардима. Препоручује се претежна употреба аутохтоних врста, док је могуће користити и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине.

Не препоручује се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: Acer negundo (јасенолисни јавор или негундовац), Amorpha fruticosa (багремац), Robinia pseudoacacia (багрем), Ailanthus altissima (кисело дрво), Fraxinus americana (амерички јасен), Fraxinus pennsylvanica (пенсилвански јасен), Celtis occidentalis (амерички копривић), Ulmus pumila (ситнолисни или сибирски брест), Prunus padus (сремза), Prunus serotina (касна сремза) и Parthenocissus quinquefolia (петолисни бршљан).

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.

Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина.

Предвидети све мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби.

/Решење о утврђивању услова за заштиту природе,
Завод за заштиту природе Србије,
03 бр. 020-3106/3 од 14. фебруара 2018. године/

В.2.2.3. Заштита животне средине

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

Овим ПДР-ом нису планиране намене којима се уређује процена утицаја на животну средину, па сходно томе ПДР не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда донео је Решење IX-03 бр. 350.14-23/17 од 8. септембра 2017. године о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину на основу планираних намена у границама ПДР-а („Службени лист Града Београда”, број 64/17).

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

– Извршити анализу:

– Геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21);

– Испуњености критеријума за изградњу високих објеката, а нарочито критеријума за заштиту животне средине;

– У циљу заштите вода и земљишта извршити следеће:

– Спровођење мера заштите подземних вода и земљишта, прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08);

– Прикључење новопланираних објеката на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система;

– Сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гаража и санитарних отпадних вода);

– Изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде.

– У циљу заштите ваздуха:

– Предвидети централизован начин загревања/хлађења објеката;

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

– Предвидети озелењавање и репрезентативно уређење слободних и незастртих површина предметног простора, а ако се, због изградње подземних гаража не може обезбедити тражени проценат незастртих површина, неопходно

је извршити озелењавање дела кровне површине гараже у форми кровног врта;

– Обавезно је задржавање и обнављање постојећих и подизање нових дрвореда уз саобраћајнице; уколико је неопходно уклањање дрвореда дуж појединих саобраћајница, ради замене постојеће или изградње нове комуналне инфраструктуре, захтевна међусобна растојања инсталација и дрвећа обезбедити садњом нових стабала унутар монтажних бетонских елемената са хоризонталном и вертикалном заштитом, уз обавезно постављање дренажних цеви у зони кореновог система дрвећа, а које обезбеђују вентилацију, прехрањивање и наводњавање стабала.

– У циљу заштите од буке:

– При пројектовању и изградњи стамбених објеката применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираних објеката не прекорачује прописане граничне вредности које износе 60 dB (A) за дан и вече и 50 dB (A) за ноћ;

– Примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће бука у стамбеним просторијама и пословном простору, а нарочито објеката уз Булевар војводе Мишића и надвожњак железничке пруге свести на дозвољени ниво, у складу са техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

– Обавезно је ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;

– На предметном простору није дозвољено:

– Уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;

– Обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини;

– Обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе,односно умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини;

– Изградња складишта секундарних сировина, као и складишта отровних и запаљивих материјала.

– У циљу спречавања, односно смањења утицаја подземних етажа намењених гаражирању возила 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;

– Систем за праћење концентрације угљен-моноксида, са аутоматским укључивањем система за одсисавање;

– Систем за контролу ваздуха у гаражи;

– Контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;

– Редовно пражњење и одржавање сепаратора,

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

Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:

– Дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат:

– Резервоар за складиштење лаког лож уља, за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10 % већа од запремине резервоара;

– Издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

– Приликом изградње трансформаторских станица исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

– Одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима;

– Определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

– Обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танквање за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице;

– Није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

– Након изградње трансформаторских станица обавезно је извршити прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице;

– Трансформаторске станице у оквиру објеката не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

– Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина; за уређење зелених површина користити саднице високих лишћара које морају бити „репрезентативне”, „школоване” и прсног пречника најмање 15,00 cm, као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме, сезонско цвеће и травнате површине.

– Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима.

– Обезбедити посебне просторе или делове објекта за постављање контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја и то:

– Комуналног и рециклабилног отпада за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце);

– Употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха.

– У току извођења радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:

– 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;

– Одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом;

– Сакупљање насталог отпада и његово разврставање у складу са извршеном класификацијом,;

– Привремено складиштење отпада на начи који не утиче на здравље људи и животну средину и услове којима се спречава мешање различитих врста отпада, као и мешање отпада са водом, обезбеђује отпад и штити од расипања и сл;

– Извештај овлашћене лабораторије о испитивању и класификацији опасног отпада, као и отпада који према пореклу, саставу и карактеристикама може бити опасан отпад (присуство материја специфичног порекла и састава – потенцијално опасан отпад и сл.);

– Преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта;

– Вођење уредне евиденције о количинама, сваком транспорту и даљој предаји насталог отпада, у складу са законом, односно попуњавање Документа о кретању отпада који се чува најмање две године;

– Произвођач отпада, тј. правно лице које ће изводити радове на рушењу постојећих и изградњи планираних објеката дужан је да сачини план управљања отпадом и организује његово спровођење у складу са законом;

– Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом.

– Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу објеката дефинисаних Уредбом 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), обратити се надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24);

– Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибавити сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, број 94/23 и 94/23 – исправка).

/Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине,
Секретаријат за заштиту животне средине,
V-04 бр. 501.2-224/2017 од 14. јануара 2019. године/

В.2.2.4. Заштита од елементарних непогода

Простор у границама измена и допуна ПДР-а се налази у средњој зони сеизмичке угрожености.

Блокови у границама измена и допуна ПДР-а налазе се на умерено трусном подручју на коме није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Могу се предвидети потреси максималног интензитета 7о МСК и малом вероватноћом 8о МСК скале.

В.2.2.5. Заштита од пожара

Приликом спровођења ПДР-а, у погледу мера заштите од пожара и експлозија обезбедити:

– Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара;

– Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене;

– Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;

– Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

– Могућности за евакуацију и спасавање људи.

У границама ПДР-а објекти морају бити пројектовани у складу са неопходним мерама заштите од пожара и то:

– Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката тако да се у случају пожара:

– очува носивост конструкције током одређеног времена;

– спречи ширење ватре и дима унутар објекта;

– спречи ширење ватре на суседне објекте;

– омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спашавање.

– За објекте који припадају категорији високих објеката предвидети приступне саобраћајнице и платое, као и растојања између објеката у складу с Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања, све у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

/Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације,
Управа за ванредне ситуације у Београду,
09/8 број 217-624/2017 од 28. децембра 2017. године
07.7 број 217-231/2025 од 11. априла 2025. године/

В.2.2.6. Мере енергетске ефикасности

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

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

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („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, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама ПДР-а, на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности које треба применити при пројектовању и изградњи објеката у границама ПДР-а:

– Обавезно је побољшање топлотних карактеристика на постојећим објектима;

– Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;

– Обавезно је коришћење савремених термоизолационих материјала, како би се смањила потрошња топлотне енергије;

– Примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;

– Обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;

– Обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС”, број 61/11);

– Обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

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

– Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;

– У обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;

– Оптимизовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;

– Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;

– Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;

– Користити обновљиве изворе енергије – сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

Све ове мере применити при пројектовању и изградњи објеката у границама ПДР-а, као и током извођења, надзора и техничког пријема објеката, а све у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

В.2.2.7. Услови за евакуацију отпада

Током спровођења ПДР-а, приликом израде инвестиционо-техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а обавезно је пројектовање и изградња надземних, подземних или прес судова/контејнера за одлагање комуналног отпада из планираних објеката по следећем нормативу:

– 1,00 СУД/КОНТЕЈНЕР/800,00 m^2 корисне површине сваког објекта појединачно.

Надземни судови/контејнери габарита су 1,37 x 1,20 x 1,45 m и морају бити постављени на платоима и/или у посебно изграђеним боксовима у оквиру грађевинских парцела, у непосредном окружењу објекта коме припадају или у оквиру самих објеката, у смећарама или посебно опредељеним просторијама за те потребе.

Обезбедити директан и неометан приступ комуналним возилима за изношење смећа до контејнера, највише 15,00 m од контејнера, на равној подлози, без степеника, са успоном до 3%, а уколико није могуће испунити овај услов обавезно је изградити приступну саобраћајницу за комунална возила димензија 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10,00 t и полупречником окретања 11,00 m.

Рециклирани неопасни отпад се лагерује у специјалне судове за ПЕТ, МЕТ, папирну, стаклену амбалажу, док се опасни отпад складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима.

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница формираних грађевинских парцела или у самим објектима.

За сваки планирани објекат за изградњу и у случају реконструкције и доградње постојећих објеката, у складу са законским прописима инвеститор се обраћа ЈКП „Градска чистоћа” за добијање ближих услова, а при техничком пријему услови морају бити у потпуности испоштовани како би сви објекти и њихови припадајући судови били укључени у оперативни систем за изношење смећа.

/Технички услови, ЈКП „Градска чистоћа”,
бр. 21360 од 25. децембра 2017. године/

В.2.3. Инжењерскогеолошки услови

В.2.3.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ИСТРАЖНОГ ПРОСТОРА

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

Апсолутне коте терена у оквиру обухвата ПДР-а крећу се од апсолутне коте 76,30 mnv (Булевар војводе Мишића) до апсолутне коте 94,82 mnv (угао улица Косте Главинића и Руске).

Терен у обухвату ПДР-а је стабилан без појаве активних морфолошких процеса.

Подручје у границама ПДР-а припада инжењерскогеолошком реону IIb.

В.2.3.2. Морфолошке и хидролошке одлике терена

Предметни простор, у морфолошком погледу представља део северо-западне падине Топчидерског брда са апсолутним котама терена од 85,00 до 95,00 mnv у зони Улице Косте Главинића до око 76,00–76,50 mnv у зони Булевара војводе Мишића.

Просечни нагиб терена у правцу запада износи око 2–6o.

Падина је при досадашњој урбанизацији каскадирана.

У зони Булевара војводе Мишића налази се алувијална раван реке Саве у садашњим условима са котом 76,00–76,50 mnv након насипања.

Природне коте терена су биле око 72,00–73,00 mnv. У циљу одбране од плављења предметни терен је насипан у висини 3,00–4,00 m.

У садашњим условима, на самом истражном простору нема површинских токова. Воде од падавина највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатан део воде отиче или се процеђује низ падину у правцу реке Саве.

В.2.3.3. Геолошки састав терена

У геолошкој грађи терена истражног простора учествују кредни и неогени седименти прекривени седиментима квартарне старости.

Кредни седименти (К14Ф) на предметном терену представљају најстарије геолошке чланове. Развијене су у флишној фацији (Ф) која је представљена кречњацима, конгломератима, лапорцима, пешчарима и подређено глинцима. Представљају чврсте стенске масе. У непосредној близини локације био је каменолом на почетку Улице Сање Живановић.

Неогени седименти представљени су сарматским кречњацима и лапорима (М31КЛ). Сарматски кречњаци и лапори су таложени у плитким приобалским пределима панонског мора. Констовани су у свим бушотинама на различитим дубинама од 5,00 до 11,00 m од површине терена.

Квартарни седименти на падини су представљени делувијалним седиментима (Q2дпг) и делувијално пролувијалним седиментима (Q1дпр). У зони предметне локације делувијални и делувијално пролувијални седименти су дебљине 5,00–8,00 m.

Квартарни седименти у алувијалној равни реке Саве су представљени алувијалним седиментима (Q2a).

Алувијални седименти представљени су седиментима фације поводња (Q_2ап) и фације корита (Q_2ак).

Седименте фације поводња заглињене прашине и заглињени пескови, а фацију корита чине пескови финозрни, ситнозрни, средњезрни, ређе у подини шљунковити. У зони предметне локације алувијални седименти су заступљени у дебљини око 2,00–9,00 m.

Насуто тло (нт) присутно је на површини предметног терена као резултат досадашње нивелације и урбанизације терена. Дебљине је 1,50–4,00 m.

В.2.3.4. Хидрогеолошке карактеристике терена

Морфологија терена, геолошки склоп и литолошки састав, као и људска делатност утицали су и на одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Највећи део терена је прекривен квартарним прашинасто-песковитим седиментима који представља основни регулатор понирања воде ка подини квартара.

Делувијални седименти представљају релативно добар спроводник. Већи део воде која понире кроз њих, филтрира се до делувијално пролувијалних седимената. Издан се у њима не формира, али на контакту са делувијално-пролувијалним седиментима, које представљају слабо водопропусну средину може доћи до формирања сезонске издани.

Делувијално-пролувијални седименти представљају слабо водопропусну средину.

Лапори сармата представљају практично водонепропусне средине сем у површинском делу где су испуцале и где су могуће локалне појаве дуж пукотина. Карактерише их пукотинска издан. Лапори, лапоровите глине су тврде до тврдо пластичне, слабо водопропусне до водонепропусне. Циркулација воде се одвија углавном дуж прслина и пукотина. У подручју јаче испуцалости може доћи до веће концентрације подземне воде.

На падинском делу ниво подземне воде треба очекивати на контакту делувијалних и делувијално-пролувијалних седимената као у зонама јаче издељености лапора у оквиру комплекса кречњака и лапора.

У алувијалној равни ниво подземне воде треба очекивати при некадашњој површини терена на око 2,00–3,00 m од површине терена.

Воде од падавина се једним делом инфилтрирају у подземље, једним делом их прима канализациона мрежа, а један део отиче у правцу реке Саве.

В.2.3.5. Стабилност терена

Простор у оквиру ПДР-а припада зони са основним сеизмичким степеном 8,00° МКС и коефицијентом од 0,05.

В.2.3.6. Инжењерскогеолошка рејонизација терена

У границама ПДР-а извршена је инжењерскогеолошка рејонизација терена на основу сличних морфолошких, геолошких, хидрогеолошких одлика и појава.

Инжењерскогеолошка рејонизација терена изведена је уз уважавање геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметра.

Меродавни параметри при инжењерскогеолошкој реојнизацији терена су геоморфолошке карактеристике, просторни распоред заступљених литолошких комплекса, геолошка старост и геолошки склоп, хидрогеолошке карактеристике, стање и својства литотипова у оквиру заступљених литолошких комплекса, нумеричке вредности геомеханичких параметара, сеизмички услови и стабилност терена.

На основу инжењерскогеолошке рејонизације терена, на предметном простору ПДР-а издваја се део Региона А који обухвата побрђа између Саве и Дунава и део Региона Б који обухвата алувијалну раван Дунава и Саве.

Унутар региона А издвојени су реони где је предметни део простора издвојен у оквиру рејона А2, а унутар региона Б издваја се рејон Б1.

На основу сагледаних инжењерскогеолошких карактеристика истражног дела терена на предметном простору издвојен је микрорејон А2 и микрорејон Б1.

Микрорејон $А_2$

– Овим микрорејоном је обухваћен падински део истражног простора (захвата око 90%);

– Нагиб терена је 2–6° у правцу запада и највећим делом је урбанизован. Терен је каскадиран и већим делом обезбеђен потпорним конструкцијама;

– Терен је у површинском делу изграђен од квартарних седимената – делувијалних (Q_2дпг) и делувијално-пролувијалних (Q_1дпр), које су прекривене тањим слојем насутог тла и хумуса и постојећом урбанизацијом. Укупна дебљина ових седимената је неуједначена, од око 5,00–8,00 m;

– Подину квартарних седимената чине наслаге сармата које су развијене у фацији кречњака и лапора (M_3^1КЛ), констатоване на дубини од око 5,00–8,00 m од површине терена. Због израженог палеорељефа дубина до кречњака и лапора може знатно да варира на врло кратком растојању.

– Ниво подземне воде треба очекивати на 3,00–4,00 m од површине терена на контакту делувијалних (Q_2дпг) и делувијално-пролувијалних (Q_1дпр) седимената. Ниво подземне воде варира у зависности од хидролошке године.

Због нагиба и каскадираног терена, неуједначене дебљине заступљених литотипова и неуједначеног нивоа подземне воде предметни део терена сврстан је у условно повољне терене при урбанизацији. Инжењерскогеолошка конструкција овог микрореона захтева одређене мере предострожности при урбанизацији.

Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања насутог тла или хумуса. С обзиром на то да је терен у нагибу, ископом за објекте ће се засецати различити литотипови, па се могу очекивати неравномерна слегања. Препорука је да се објекти фундирају у једнородном литотипу што се постиже каскадним фундирањем. У случају да се објекат, због израженог палеорељефа, на коти фундирања једним делом ослони на кречњаке и лапоре (практично недеформабилну средину), а другим делом на квартарне седименте (деформабилну средину) неопходно је све темеље спустити до кречњака и лапора. То се може остварити директно – спуштањем темеља или индиректно – испуњавањем простора између коте фундирања и кречњака („мршавим" бетоном), јер уколико се сви темељи не би ослонили на кречњаке и лапоре дошло би до неравномерног слегања што би изазвало појаву деформација на објекту током експлоатације. Све ископе веће од 1,50 m треба обезбедити адекватним санационим мерама. Сви објекти и потпорне конструкције треба да буду опремљени адекватним дренажним системима.

Изградњу линијских објеката изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу. На површини терена или у плитком засеку – усеку, треба уклонити насуто тло и хумус. Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са тротоара, паркинг простора.

Код објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова (ископа) изводити песком или их поставити у технички ров. У циљу заштите од евентуалног обрушавања и прилива воде ископе веће од 1,50 m треба подграђивати. При изградњи објеката инфраструктуре

(водоводно-канализациона мрежа), треба обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шахти.

Надградња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију. Потребно је урадити статичку и геостатичку анализу (постојећа и допунска оптерећења од објекта, врста, начин и дубина фундирања) за сваки конкретан случај.

Микрорејон $Б_1$

– Овим микрорејоном обухваћен је део алувијалне равни реке Саве уз Булевар војводе Мишића (захвата око 10% истражног простора);

– Представља насут део терена у чијој се подини налазе алувијални седименти фације поводња (ап) реке Саве;

– Терен је у садашњим условима са котом 76,00–76,50 mnv;

– Пре насипања коте терена су биле око 72,00–73,00 mnv;

– Слој алувијалних наслага фације поводња (ап) прекривени је насутим тлом (нт);

– Насуто тло (нт) је заступљено у дебљини око 2,00–4,00 m;

– Ниво подземне воде треба очекивати на око 2,00–3,00 m од површине терена око коте 72,00–73,00 mnv;

– Ниво подземне воде варира у зависности од водостаја реке Саве и дотока воде из залеђа. Максимални прогнозиран ниво је на коти 74,00 mnv;

Део истражног простора обухваћен овим микрорејоном представља условно повољне терене при урбанизацији. Коришћење овог простора у урбане сврхе захтева примену мелиоративних мера у смислу одстрањивања негативног утицаја подземних вода, неравномерног слегања, побољшавања темељног подтла.

Објекти високоградње се могу фундирати на два начина, плитко и дубоко. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундирања. У том случају могуће је фундирање објекта на армирано бетонској плочи уз претходну замену (побољшање) подтла материјалом повољних физичко-механичких својстава, насипањем и израдом тампонског слоја у дебљини којом би се анулирала велика, недозвољена слегања. При изградњи објеката већег специфичног оптерећења треба применити варијанту дубоког фундирања путем шипова. За ослањање темеља препоручује се слој кречњака и лапора (КЛ). При пројектовању објеката треба имати у виду да етаже испод коте 74,00 mnv морају бити потпуно хидротехнички заштићене, а да ће изградња објеката у воденом стубу знатно отежати земљане радове, заштиту ископа и објекта.

Изградњу линијских објеката изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу. Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са тротоара, паркинг простора.

Код објеката инфраструктуре, због високог нивоа подземних вода, неопходно је предузети мере против њиховог штетног утицаја.

Ископе веће од 1,50 m треба подграђивати. Према важећим грађевинским нормама, ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

В.2.3.7. Обавезна истраживања у фазама спровођења ПДР-а

Током спровођења ПДР-а, приликом израде техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а, обавезно је спровести прописана инжењерскогеолошка односно геотехничка истраживања која морају садржати уграђивање пијезометара за осматрање и праћење нивоа подземне воде пре изградње, у току изградње и у току експлоатације објекта, а која ће тачно дефинисати и количину подземних вода, начин дренирања, начин заштите темељног ископа и заштиту падине и постојећих објеката, све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

За следеће фазе пројектовања неопходна су законом прописана инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања за сваку грађевинску активност на предметном делу терена.

Концепција детаљних инжењерскогеолошких односно геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације у микрорејону треба дефинисати следеће:

– У габариту сваке планиране грађевинске интервенције неопходно је утврдити дебљину литотипова који се налазе у интеракцији објекат – терен;

– Од посебног значаја је утврђивање нивоа подземних вода у новонасталим условима;

– Промене физичко-механичких параметара појединих литотипова у односу на досадашње резултате са посебним акцентом на испитивања „ин ситу” (пенетрациони опити);

– За објекте од значаја и посебне намене – солитери, куле, тунели, колектори, подземна складишта и сл. треба извршити наменска инжењерскогеофизичка испитивања и прорачуне применом нових метода по Еурокоду 8;

– Програм детаљних инжењерскогеолошких-геотехничких истраживања терена за следеће нивое пројектовања треба усагласити са карактеристикама планираних објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких-геотехничких услова градње;

/Елаборат геолошко-геотехничке документације, ПД ГЕОАЛФА ДОО, март 2025. године/

В.2.4. Услови обележавања високог објекта

Према подацима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, у границама обухвата ПДР-а не налазе се објекти од значаја за одвијање цивилног ваздушног саобраћаја.

Простор у обухвату ПДР-а налази се изван прилазних и одлетних површи за ограничење препрека аеродрома „Никола Тесла” Београд.

Предвиђени објекти у границама зоне ПДР-а нису препреке у смислу површи за ограничавање препрека око аеродрома и неће утицати на одржавање прихватљивог нивоа безбедности ваздушног саобраћаја.

При пројектовању и изградњи високих објеката у границама ПДР-а обавезно је прибављање одговарајућег решења надлежног Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије којим се прописују услови и начин обележавања објекта и потврђује да објекат не угрожава безбедно одвијање ваздушног саобраћаја.

/Технички услови,
Директорат цивилног ваздухопловства,
6/3-09-0205/2017-0002 од 26. децембра 2017. године
и 6/3-09-0205/2017-0004 од 3. јуна 2020. године/

В.2.5. Услови за цивилну заштиту људи и добара

У складу са Законом о изменама и допунама Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18) приликом изградње стамбених објеката са подрумским етажама над продрумским 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 Министарства одбране
бр. 4600-4/17 од 31. јануара 2018. године/

В.3. Посебна уређења и грађења за површине јавних намена

В.3.1. Подела површина јавне намене

У границама ПДР-а, у површинама јавних намена и површинама за објекте и комплексе јавних служби, а како је приказано у делу В.1.1. Површине јавних намена, поглавље I, текстуални део ПДР-а, налазе се:

– ЈС - Мрежа саобраћајница;

– Ј8 – Установе социјалне заштите – Дом „Дринка Павловић" за смештај деце без родитељског старања;

– Ј10 – Установе државне управе - Републички геодетски завод;

В.3.2. Мрежа саобраћајница ЈС

У границама ПДР-а обрађени су делови следећих саобраћајница:

– Булевар војводе Мишића;
– Руска улица;
– Улица Косте Главинића;
– Улица САО1;
– Улица САО2;
– Улица САО3.

Блок обухваћен ПДР-ом излази на постојеће улице: Булевар војводе Мишића, која има функционални ранг магистралне саобраћајнице, Руску и Косте Главинића које припадају саобраћајницама другог реда. Планом је предвиђена њихова реконструкција и проширење у циљу побољшања квалитета функционисања саобраћајне мреже.

Планом су планиране нове саобраћајнице САО1, САО2 и САО3.

В.3.2.1. Планиране саобраћајне површине

Саобраћајно решење у границама ПДР-а предвиђа задржавање саобраћајнице Косте Главинића у постојећој регулацији, проширење регулације Руске улице, као и увођење нових саобраћајнице САО1, САО2 и САО3, од којих САО1 чини део регулационог профила Булевара војводе Мишића, који се планским решењем унапређује.

Због побољшања услова саобраћаја, елементи профила саобраћајница могу се мењати кроз техничку документацију, без промене планиране ширине регулације, без измене предметног ПДР-а.

Улица Косте Главинића (делом у обухвату ПДР-а)

Саобраћајно решење у границама ПДР-а предвиђа задржавање саобраћајнице Косте Главинића у постојећој регулацији.

Улица Косте Главинића је укупне регулационе ширине од 17,25 m са коловозом у ширини од 6,00 m, обостраним тротоарима у ширини од 4,00 до 5,00 m, са планираном бициклистичком стазом у ширини од 1,00 m, обостраним дрворедима и подужним паркирањем у ширини од 2,00 m.

Приступ грађевинским парцелама је преко упуштеног ивичњака.

Руска улица (делом у обухвату ПДР-а)

Планирано је проширење регулационог профила Руске улице, тако да износи укупно 20,00 m.

Руска улица у попречном профилу се планира са обостраним тротоарима ширине од 3,00 до 4,00 m, коловозом ширине 12,00 m са четири коловозне траке (две траке по смеру) и обостраним дрворедима.

Постојећи дрворед у оквиру тротоара у Рускоj улици, максимално задржати где је то могуће.

Колски приступ грађевинским парцелама у зони М4 и С5, из Руске улице је могућ једино кроз сарадњу и добијање сагласности Секретаријата за саобраћај на саобраћајно решење.

Планира се приступ саобраћајници САО1 и САО2 из Руске улице.

Булевар војводе Мишића (делом у обухвату ПДР-а)

Булевар војводе Мишића се спроводи по важећем Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система („Службени лист Града Београда", број 102/21).

Саобраћајница САО1

Саобраћајница САО1 предвиђена је као јавна приступна саобраћајница у оквиру регулационог профила Булевара војводе Мишића.

Саобраћајница САО1 се планира као интегрисана саобраћајница која омогућава директан колски прилаз грађевинским парцела у зони М4, Ј10 и К1.

Попречни профил Булевара војводе Мишића, у складу са планским решењем садржи тротоар, коловоз са 6 (шест) трака (2х3 траке у оба смера) и разделним острвом, трамвајску баштицу (за оба смера трамваја), тротоар и нову саобраћајницу САО1.

Нова саобраћајница САО1 је двосмерна ширине 6,00 m.

Веза са саобраћајницом САО1 остварује се из Руске улице скретањем десно из смера од раскрснице са Улицом Косте Главинића ка раскрсници са Булеваром војводе Мишића. Коте нивелете улице су од 76,21 до 76,50 mnv, и завршава се са слепом окретницом.

Из саобраћајнице САО1 се приступа саобраћајници САО3 и приступном путу ПП.

Саобраћајница САО2

Саобраћајница САО2 предвиђена је као јавна приступна саобраћајница ширине регулационог профила око 12,00 m и у дужини од 25,00 m.

Саобраћајница САО2 се планира као двосмерна саобраћајница која омогућава директан колски прилаз грађевинским парцелама у зони С5.

Попречни профил САО2 садржи коловоз у ширини од 6,00 m, обостране тротоаре од 2,00 до 4,00 m, једнострани дрворед.

Из саобраћајнице САО1 се приступа саобраћајници САО3 и приступном путу ПП.

Саобраћајница САО3

Саобраћајница САО3, предвиђена је као јавна приступна саобраћајница промењиве ширине регулационог профила од 7,00 до 20,00 m и дужине од 50,00 m.

Саобраћајница САО3 се планира као интегрисана двосмерна саобраћајница која омогућава директан колски и пешачки приступ грађевинским парцелама у зони М4.

Коте нивелете улице је 76,50 mnv и завршава се са слепом

окретницом.

В.3.2.1. Приступи урбанистичким зонама

Колски улази/излази ка урбанистичким зонама у оквиру ПДР-а, дефинисани су директно са саобраћајница: САО1 (приступна саобраћајница у регулационом профилу Булевара војводе Мишића), Руске, Косте Главинића, САО2, САО3:

– Урбанистичкој зони Ј8, у оквиру које се формира грађевинска парцела ГПЈН1, приступа се преко улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића;

– Урбанистичкој зони Ј10, у оквиру које се формира грађевинска парцела ГПЈН2, приступа се преко улаза/излаза са саобраћајнице САО1, односно приступног пута ПП (ПП1);

– Урбанистичкој зони С5, у оквиру које се планирају грађевинске парцеле ГП7, ГП8, приступа се на следећи начин:

– За грађевинску парцелу ГП7 преко улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића;

– За грађевинску парцелу ГП8 преко улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића;

– Катастарске парцеле које су предмет парцелације/препарцелације остварују приступ са саобраћајнице САО2 и Руске;

– Урбанистичкој зони М4, у оквиру које се планирају грађевинске парцеле ГП1, ГП2 и ГП3, приступа се на следећи начин:

– За грађевинску парцелу ГП1 преко улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића и улаза/излаза са интегрисане саобраћајнице САО3;

– За грађевинску парцелу ГП2 преко улаза/излаза са интегрисане саобраћајнице САО3 и преко улаза/излаза са интегрисане саобраћајнице САО1;

– За грађевинску парцелу ГП3 преко улаза/излаза са интегрисане саобраћајнице САО3 и САО1;

– За грађевинску парцелу ГП5 преко улаза/излаза са интегрисане саобраћајнице САО1;

– За грађевинску парцелу ГП6 преко улаза/излаза са интегрисане саобраћајнице САО1 и улице Руска;

– Урбанистичкој зони К1, у оквиру које се планира грађевинска парцела ГП4, приступа се преко улаза/излаза са саобраћајнице САО1, приступног пута ПП и улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића.

Колске приступе остварити преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Колске улазе/излазе на грађевинске парцеле остварити на минимум 10,00 m од раскрснице (растојање мерено од регулационе линије попречне улице).

Улаз возила на грађевинске парцеле са саобраћајница као и излаз возила са грађевинске парцеле на саобраћајницу обавезно је остварити ходом унапред.

У поступку спровођења ПДР-а, током израде инвестиционо-техничке документације обавезно применити све нормативне елементе за пројектовање у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима датим у делу В.2.8. Услови за приступ и паркирање возила.

В.3.2.2. Систем јавног градског превоза

У оквиру ПДР-а саобраћају возила јавног линијског превоза Булеваром Војводе Мишића.

Предметно подручје је опслужено са 15 редовних линија Јавног градског превоза (ЈГП-а) трамвајским линијама 3, 12 и 13, аутобуским линијама 23, 37, 51, 52, 53, 55, 56, 56Л, 58, 88, 91, 92, сезонским линијама АДА 1-5 и минибус линијом Е2 и 11 линија приградског превоза за Обреновац и Лазаревац.

Непосредно поред подручја предметног блока пружа се траса линије БГ воза број 100.

У границама ПДР-а обавезно је следеће:

– Задржати постојеће трасе аутобуских и трамвајских линија ЈГП-а дуж Булевара војводе Мишића;

– Могуће је реорганизовати мреже линија ЈГП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија;

– Задржати постојећа трамвајска стајалишта „Руска” у оба смера и аутобуско стајалиште „Руска” у смеру ка центру града (стајалиште у супротном смеру је ван границе предметног ПДР-а). Трамвајска стајалишта су позиционирана једно наспрам другог у зони раскрснице са Руском улицом;

– Задржати постојећа аутобуска стајалишта јавног превоза „Сајам” у оба смера и трамвајско стајалиште „Сајам” у оба смера;

– Приликом израде техничке документације Секретаријат за јавни превоз оставља могућност да по потреби врши корекцију дужина и промену позиција стајалишта у предметном простору у оквиру регулације улице у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом постојећих линија;

– Задржати трамвајску башту у Булевару војводе Мишића са двоколосечном трамвајском пругом у издвојеној саобраћајној површини за возила јавног превоза са десне стране улице (у смеру ка Мостару), са трамвајском контактном мрежом на стубовима позицонираним између колосека у средишњем делу трамвајске баштице;

– Ширина трамвајске баштице мора бити минимум 7,50 m у оба смера. У зони трамвајских стајалишта, планирају се стајалишни платои за путнике ширине 3,00 m у оквиру регулације улице;

– Колске приступе парцелама не треба планирати из Булевара војводе Мишића, већ планирати приступну саобраћајницу у залеђу парцела из секундарне уличне мреже;

– Коловозну конструкцију пројектовати за тежак теретни саобраћај;

– Максималан подужни нагиб коловоза за кретање возила ЈГП-а износи 6%;

– Геометријске елементе раскрснице којима се крећу возила ЈГП-а предвидети за прописно и безбедно скретање возила;

– Предвидети квалитетно одводњавање површинских вода са коловоза и тротоара;

– Решетке шахтова кишне канализације пројектовати ван површине коловоза, односно применити шахтове са вертикалним лицем интегрисаним у ивичњак. У оквиру стајалишних платоа планирати решетке шахтова тако да стајалишни плато буде у истом нивоу целом дужином без улегнућа која би представљала сметњу за кретање путника и потенцијалну опасност од повреда;

– Хоризонталну, вертикалну и светлосну сигнализацију у оквиру предметног простора пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза, као и безбедан приступ путника јавном градском превозу;

– Секретаријат за јавни градски превоз задржава постојећу трамвајску инфраструктуру ЈГП-а дуж Булевара војводе Мишића;

– Трасе електроенергетских каблова ЈГП-а у тротоарским и коловозним површинама у склопу регулације Булевара војводе Мишића, у попречном профилу, задржавају се као трајне позиције подземне инфраструктуре за напајање подсистема ЈГП-а на електропогон;

Правила грађења стајалишта приликом израде

документације:

– Пројектовати стајалишне платое на тротоару према следећим димензијама: дужину стајалишног платоа у дужини од 40,00–45,00 m у правцу, ширину стајалишног платоа (тротоар) планирати минимум 3,00 m у зони стајалишта, осим у изузетним ситуацијама када не постоје просторне могућности за изградњу стајалишних платоа у пуном профилу планирати висину стајалишног платоа од 12 cm. Због изузетно велике часовне фреквенције возила и измене путника планирати стајалишни плато на стајалишту „Сајам" у смеру ка центру града, минималне ширине од 3,50 m;

– Са стране трамвајског стајалишног платоа уз коловоз у Булевару војводе Мишића, планирати заштитни појас у оквиру кога ће бити смештена заштитна ограда;

– Са стране аутобуског стајалишног платоа, уз трамвајску баштицу у Булевару војводе Мишића, планирати заштитни појас у оквиру кога ће бити смештена заштитна ограда;

– Преко позиција стајалишних платоа не планирати приступ паркинг просторима;

– У зони стајалишних платоа не планирати позиције контејнера;

– Планирати постављање пешачких прелаза, тако да возило ЈГП-а, приликом заустављања на стајалишту, не омета прелазак пешака на пешачком прелазу;

– Постављање дрвореда позиционирати тако да у оквиру стајалишног платоа не омета улазак/излазак путника из возила на стајалиштима;

– Обезбедити адекватно осветљење дуж стајалишних платоа;

– Планирано је постављање стајалишних стубова на свим стајалиштима;

– Планирано је постављање надстрешнице на свим стајалиштима. На предметним стајалиштима јавног превоза могуће је постављање модела надстрешница са city light витрином;

– Приликом израде техничке документације на свим стајалиштима обележити позиције темеља стајалишних стубова, надстрешница и за сваку надстрешницу приказати напајање електричном енергијом према условима Секретаријата за јавни превоз;

– Предвидети квалитетно одводњавање површинских вода са коловоза и тротоара;

– Приликом израде техничке документације, обавезно се обратити Секретаријату за јавни превоз, јер је могућа незнатна корекција ситуационог положаја стајалишта ЈГП-а у оквиру регулације улице, уз обавезно обезбеђивање простора и грађевинских елемената за измештање и позиционирање стајалишне надстрешнице.

Приликом израде техничке документације пројектовати опрему на стајалишту према Каталогу урбане опреме за уређење и опремање јавних површина на делу територије града Београда обухваћене Генералним урбанистичким планом у оквиру Одлуке о комуналном реду („Службени лист Града Београда", бр. 10/11, 60/12, 51/14, 92/14, 2/15, 61/15, 75/16, 19/17, 50/18, 92/18, 118/18, 26/19, 52/19, 60/19, 17/20, 89/20, 106/20, 138/20, 152/20, 40/21, 94/21, 101/21, 111/21, 120/21, 19/22, 96/22, 109/22, 41/23, 65/23, 12/24, 114/24, 162/24 и 73/25).

Приликом израде техничке документације за изградњу или реконструкцију саобраћајница у оквиру предметног плана, неопходно је прибавити саобраћајно-техничке услове од Секретаријата за јавни превоз.

Непосредно уз границу предметног плана, паралелно са Булеваром војводе Мишића, коридором постојеће железничке пруге, предвиђено је вожење трасе прве линије метроа Београд: Железник – Миријево. Траса метро линије на овом делу планирана је као подземна на дубини од око 20,00 m.

Девета станица метроа („Сајам"), према расположивој документацији, планира се у Булевару војводе Мишића, у зони непосредно уз надвожњак железничке пруге. Будућа станица метроа и будућа станица БГ воза, биће повезане пешачком комуникацијом и средствима вертикалног транспорта. Удаљеност најближе ивице будуће подземне станице од северозападне границе предметног плана је око 15,00 m.

Планирани објекти изнад или у непосредној близини коридора метроа не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања саобраћаја, као ни безбедност објеката метро система.

/Услови,
Секретаријат за јавни превоз
XXXIV-01 бр. 346.5-3366/2017 од 8. маја 2018. године
Београдски метро и воз – Београд
бр. 282-2/20 од 5. јуна 2020. године

В.3.2.3. Зеленило у регулацији саобраћајница

Постојећу квалитетну вегетацију сачувати у што већем обиму.

Планирано је очување постојећих траса дрвореда, садња нових садница на местима где оне недостају (попуњавање) у улицама Косте Главинића и Руској.

Приликом уређења зелених површина користити аутохтоне врсте, прилагодљиве на климатске и педолошке услове микролокације. Користити репрезентативне и школоване саднице високе вегетације (листопадне и четинарске), лисно декоративне.

Уколико је неопходно уклањање дрвореда дуж саобраћајница ради замене постојеће или изградње нове комуналне инфраструктуре, прописана међусобна растојања инсталација и дрвећа обезбедити садњом нових стабала уз примену биоинжењерских мера (постављање физичких препрека за коренов систем) са хоризонталном и вертикалном заштитом уз обавезно постављање дренажних цеви у зони кореновог система дрвећа, а које обезбеђују вентилацију, прихрањивање и наводњавање стабала.

Паркинг-просторе застрти растер елементима (полупорозни застор) и засенити дрворедним садницама.

При планирању отворених паркинга, обезбедити засену истих садњом дрворедних садница високих лишћара и то, једно стабло на свако друго/треће место, у зависности од величине одабране врсте.

Дрвореди су заштићена категорија зеленила у изграђеном градском ткиву и потребно их је сачувати у што већој мери, уз адекватно унапређење, садњу дрворедних стабала ускладити са подземним инсталацијама.

Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5,00–10,00 m). Поставити штитнике око дебла и заштитити садну јаму.

Дозвољени радови на постојећим дрворедима су стандардне мере неге стабала, уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала када то захтева општи интерес утврђен на основу закона и садња нових стабала.

Одговарајућим попречним и подужним падовима обезбедити 1–2% пада застртих површина, како би се омогућило несметано отицање воде ка порозним површинама или у кишну канализацију, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе – каналете, канале).

Нивелацију пешачких стаза и пролаза извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, у којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", број 22/15).

Уклањање стабала није дозвољено осим у изузетним случајевима (обавеза инвеститора је да се за директно угрожену вегетацију обрати организационој јединици ГУ надлежне за комуналне послове, према Одлуци о уређењу и одржавању паркова, зелених и рекреационих површина, члан 14. („Службени лист Града Београда”, бр. 12/01, 15/01, 11/05, 23/05, 29/07 – др. пропис, 2/11, 44/14, 17/15, 35/15, 19/17, 26/19, 106/20 и 152/20).

Трасе инсталација ускладити са позицијом високе вегетације тако што ће се обезбедити прописана међусобна растојања која износе: за водовод 1,50 m, канализацију 2,50 m, гасовод 1,50 m, ПТТ 1,00 m, електроинсталације 1,00–2,00 m и топловод 2,00 m. Приликом израде техничке документације обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења.

/Технички услови,
ЈКП „Зеленило – Београд”
Бр. 1808 од 22. јануара 2018. године/

В.3.2.4. Инфраструктурне мреже и објекти у регулацији саобраћајница

В.3.2.4.1. Водоводна мрежа и објекти

Територија обухваћена границом плана припада првој висинској зони. Унутар граница плана налазе се следећи цевоводи:

– Магистрални цевовод Ø500, Ø700 и дистрибутивни цевовод Ø200 и Ø300 у Булевару војводе Мишића;

– Ø150 у Руској улици;

– Ø50 и Ø100 у Улици Косте Главинића.

Предвиђена санитарна потрошња на простору обухваћеном ПДР-ом је Qmax,dn = 42,00 l/s, потрошња за хидрантску мрежу укупно Qhidr = 25,00 l/s (унутрашња Qh.u.= 10,00 l/s и спољашња Qh.s.r= 15,00 l/s), док је предвиђена потрошња за спринклер инсталације Qspr = 20,00 l/s.

У зонама где су планирани високи објекти за спринклер систем планирати резервоар са уређајем за повећање притиска да се не би угрозило снабдевање потрошача на том подручју. Резервоаре за спринклер системе планирати у оквиру парцеле објекта за чију заштиту од пожара је потребна њихова реализација. За зоне за које није предвиђен спринклер систем, унутрашњу хидрантску мрежу спојити на спољну хидрантску мрежу.

У Улици Косте Главинића планира се замена постојећих цевовода новим цевима димензија минимум Ø150, по један са обе стране улице, у јавној површини улице и све у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

Због дотрајалости постојећих цевовода у Руској улици В1Л150 и Булевару војводе Мишића В1Л200 и В1Л700, планира се њихова реконструкција. Постојећи цевоводи замениће се новим цевоводима истог или већег пречника.

У делу улице САО2 планира се изградња дистрибутивне водоводне мреже, пречника минимум Ø150.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, планом је предвиђено повезивање новопланиране мреже са постојећом водоводном мрежом у „прстен”, где год је то било могуће.

Приликом извођења радова водити рачуна да не дође до оштећења постојећих цевовода, посебно цевовода Ø500 и Ø700 у Булевару војводе Мишића. Све трошкове евентуалних оштећења сноси извођач радова.

Планиране трасе водоводне мреже приказане су у графичком прилогу бр. 11 – Планирани синхрон план, поглавље II, графички део ПДР-а.

На планираној мрежи предвиђен је довољан број надземних противпожарних хидраната Ø80.

Прикључење објеката на водоводну мрежу је искључиво према техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

/Технички услови за водоводну мрежу,
ЈКП „Београдски водовод и канализација”,
Бр. 2370/2 I4-1 /71 од 7. фебруара 2018. године
Бр. 18653/I4-1/71 од 4. априла 2025. године/

В.3.2.4.2. Канализациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада делу Сењака и налази се на подручју на коме је заступљено каналисање по општем систему.

Канали општег система постоје у свим улицама које окружују предметни блок.

Према постојећем стању, главни одводници за атмосферске и употребљене воде су постојећи колектори у околним улицама и то:

– Колектор ОБ 60/110 – 70/125 cm у Улици Косте Главинића;

– Канали АПВЦ 600 mm за прихват атмосферских вода и ОК 300 cm за прихват употребљених вода, у Руској улици;

– Колектор ОБ 200/160 cm (Стари мокролушки) у Булевару војводе Мишића.

Постојећи, колектори ОБ 60/110 – 70/125 cm у Улици Косте Главинића и ОБ 200/160 cm у Булевару војводе Мишића су тренутно повезани на Стари мокролушки колектор ОБ 400/240 cm у Булевару војводе Мишића, преко кога се атмосферске и употребљене воде код Београдског сајма изливају у реку Саву.

Планирано је, да се употребљене воде усмере ка колектору ФК 250/150 cm у Булевару војводе Мишића, а да Стари мокролушки колектор ОБ 200/160 cm у истој саобраћајници остане за прихват искључиво атмосферских вода. На тај начин би се на излив код Београдског сајма изливале само атмосферске воде. У ту сврху су изведена превезивања употребљених вода из правца Руске улице и из правца Улице Косте Главинића на новоизграђени фекални колектор ФК 250/150 cm, али су због непостојања низводних услова (КЦС „Мостар” још увек није у функцији), ова превезивања блиндирана.

За потребе каналисања Сењачке падине урађен је Главни пројекат канализације за територију целине Сењак на Дедињу (СІР, 2004. год). Овим пројектом је обрађено горепоменуто превезивање употребљених вода из правца Руске улице и из правца Улице Косте Главинића. Њиме је предвиђено укидање дела колектора ОБ 60/110 cm, и то на деоници где овај колектор излази из регулације Улице Косте Главинића и пролази испод постојећих објеката. Овим планом предвиђа се укидање дела поменутог колектора. Такође, предвиђено је и укидање канала ОК 250 mm, који се налази на најнизводнијем делу Улице Косте Главинића, као и да атмосферске и употребљене воде прихвати колектор ОБ 70/125 cm у истој улици.

Пројектована канализација на територији предметног плана је углавном изведена у складу са горепоменутим главним пројектом.

На предметном подручју планирано је раздвајање атмосферских и употребљених вода, пре улива у постојеће колекторе у Булевару војводе Мишића.

Канализација на предметној локацији у склопу градске канализационе мреже предвиђена је у јавној површини, са обезбеђеним приступом комуналним возилима (колско-пешачка стаза ширине минимум 3,50 m и слободног простора изнад од минимално 4,50 m) за потребе одржавања и случај интервенција, изнад које није дозвољена градња.

Планирани минимални пречници канализационог

система су:

– За атмосферске воде Ø300 mm;

– За употребљене воде Ø250 mm;

– За канале општег система каналисања Ø300 mm.

Све употребљене воде усмериће се ка фекалном колектору ФК 250/150 у Булевару војводе Мишића, а тиме ће Стари мокролушки колектор у истој саобраћајници остати за прихват само атмосферских вода. На тај начин би се на излив код Београдског сајма доводиле само атмосферске воде. У ту сврху изведена су превезивања употребљених вода из правца Руске улице и Улице Косте Главинића на колектор ФК 250/150, али су због непостојања низводних услова (КЦС „Мостар" још увек није у функцији) ова превезивања блиндирина.

Планира се укидање дела колектора ОБ60/110 на деоници где колектор излази из регулације Улице Косте Главинића и пролази испод постојећих објеката.

Није дозвољена изградња било каквих објеката над градском канализацијом. Дуж планираних канала обезбедиће се колско-пешачка стаза ширине 3,50 m у јавној површини, ради неометаног приступа возила ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Отпадне воде из гаража, пре упуштања у градску канализацију, морају се претходно пропустити кроз одговарајуће сепараторе уља и бензина.

Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата са оперативних површина евентуалне станице за снабдевање горивом и евентуалних паркинга, 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 и 48/12).

Планирана канализациона мрежа, у складу са планираним саобраћајним решењем и нивелационим карактеристикама терена повезаће се на одговарајуће реципијенте, у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Трасе новопланиране канализационе мреже постављене су тако да ће омогућити несметан приступ комуналним возилима за потребе њиховог одржавања, као и у случају интервенција.

При изградњи предметних објеката у свему се придржавати Закона о планирању и изградњи Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда", бр. 6/10 и 29/14).

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

/Технички услови за канализациону мрежу,
ЈКП „Београдски водовод и канализација"
Бр. 2370/1 I4-1 /71 од 1. фебруара 2018. године/

В.3.2.4.3 Електроенергетска мрежа и објекти

У обухвату ПДР-а се налази траса постојећег кабловског вода 110 kV бр. 1265 ТС Београд 45 – ТЕ-ТО Нови Београд, који је у власништву „Електромрежа Србије" а. д. (ЕМС АД).

Планом развоја преносног система Републике Србије планира се изградња ТС 110/35 kV Сајам која ће се прикључити на преносни систем по принципу улаз-излаз на вод 110 kV бр. 1265, уз изградњу ПРП Београд 54.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) од ивице рова за напонски ниво 110 kV износи 2,00 m. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објеката од јавног интереса (уз претходну сагласност ЕМС АД) и забрањено је измештање постојећих кабловских водова.

У случају изградње у заштитном појасу кабловског вода потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

– сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;

– садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа;

У Елаборату о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу кабловског вода је потребно:

– уцртати положаје планиране инфраструктуре у односу на постојеће каблове, описати технологију извођења радова са динамиком, дати опис опреме која би се користила при извођењу радова и предложити додатне мере уколико нису испоштовани технички прописи за приближавање и укрштање енергетских каблова 110 kV са планираном инфраструктуром;

– анализирати индуктивни утицај на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала;

– анализирати индуктивни утицај на потенцијалне планиране телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови).

У близини кабловског вода, а ван заштитног појаса, размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови) и предвидети одговарајуће мере.

За приближавање и укрштање планираних инфраструктурних објеката са енергетским кабловима 110 kV потребно је придржавати се ИС-ЕМС 200:2019 – Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у преносној мрежи. Придржавати се следећих општих и начелних техничких услова за каблове 110 kV:

Општи технички услови:

– Зидове и темеље објеката (попут сливника, стубова контактне мреже/осветљења, телефонских говорница, хидранта и слично) извести на хоризонталном растојању од најмање 1,00 m од 110 kV кабловског вода;

– Укрштања прикључака нисконапонске мреже, дистрибутивне гасне мреже, водоводне и других комуналних мрежа, за стамбене, пословне објекте и друге објекте, пројектовати тако да формирају прав угао. Уколико то није могуће имати у виду да није дозвољено укрштање под углом мањим од 60°. Изузетак од овог правила су телекомуникациони каблови;

– Најмања хоризонтална удаљеност дрвореда од 110 KV кабловског вода износи 2,00 m. На местима укрштања планираних објеката са 110 KV кабловским водовима, потребно је поставити трајне идентификационе ознаке на којима се налазе основни подаци о укрштању;

– Радови у заштитном појасу кабловских водова 110 kV морају се вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације, оштећење изолације и плашта кабловског вода. Слој земље изнад кабловског вода се може скидати до нивоа од 0,50 m изнад кабла. У случају оштећења електоренергетских водова приликом извођења радова све трошкове санације сноси инвеститор планираних објеката.

Начелни технички услови за приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова:

– Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења дефинисана је одредбама стандарда SRPS N.C0.101;

– Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог (ТК) и 110 kV кабла на међусобном размаку од најмање 1,00 m;

– Приликом укрштања, ТК кабал се по правилу поставља изнад енергетског кабла. Укрштање ТК кабла и 110 KV кабла врши се на растојању од најмање 0,50 m;

– Угао укрштања треба да буде:

– у насељеним местима, најмање 30° (по могућству што ближе 90°);

– ван насељених места најмање 45°.

Начелни технички услови за приближавање и укрштање цевовода и канализације са енергетским каблом:

– Није дозвољено паралелно вођење водоводних и канализационих цеви испод или изнад енергетских каблова (паралелно вођење у вертикалној равни);

– Најмањи размак водоводне или канализационе цеви од кабла 110 kV при паралелном вођењу у хоризонталној или косој равни треба да износи 2,00 m за цев пречника већег од 200,00 mm и 1,50 m за цев мањег пречника;

– Поред испуњења захтева с најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни, најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталној равни у ниво равни водоводне или канализационе цеви, мора да буде удаљена од ових инсталација најмање 0,50 m;

– При укрштању водоводне или канализационе цеви са 110 kV каблом могу бити положене испод или изнад кабла на растојању од најмање 0,50 m.

Начелни технички услови за приближавање и укрштање топловода са енергетским каблом:

– Није дозвољено паралелно вођење топловода испод или изнад енергетских каблова (паралелно вођење у вертикалној равни).

– Ако се изоловане цеви топловода полажу у бетонски канал, најмањи размак спољне ивице бетонског канала за топловод од енергетског кабла треба да износи:

– 2,00 m при паралелном вођењу, у хоризонталној или косој равни, односно,

– 1,00 m при укрштању.

– При укрштању, топловод се полаже испод кабла, а изузетно и изнад. Између енергетског кабла и топловода се поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушавог бетона;

– Поред испуњења захтева с најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла пројектована на хоризонталну раван у нивоу толповода, мора да буде удаљена од спољне ивице канала за топловод најмање 0,50 m;

– Ако се изоловане цеви топловода попажу директно у земљу, вредност дозвољеног размака између енергетског кабла и топловода код укрштања, односно паралелног вођења, која је дата у предходном тексту, треба повећати за најмање 0,30 m;

– Уколико не могу да се постигну прописани размаци, укрштање или паралелно вођење енергетског кабла и топловода третира се као случај тешких услова одвођења топлоте, па је обавезна примена мера којима се обезбеђује да температурни утицај топловода на кабл не прелази 10°C, као нпр.:

– примена металних екрана између топловода и енергетског кабла;

– примена појачане изолације топловода према енергетском каблу;

– примена специјалних мешавина за затрпавање топловода;

– Код укрштања или паралелног вођења кабла 110 kV са магистралним топловодом потребно је урадити топлотни прорачун и доказати да одржавањем одређеног размака и/или применом неких од допунских заштитних мера, утицај топловода неће изазвати пораст температуре на плашту кабла за више од 10°C.

Начелни технички услови за приближавање и укрштање гасовода са енергетским каблом:

– Није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетских каблова (паралелно вођење у вертикалној равни);

– Најмањи размак гасовода од 110 kV кабла треба да износи:

– 2,00 m при паралелном вођењу, у хоризонталној или косој равни, односно,

– 1,50 m при укрштању;

– Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла пројектована на хоризонталну раван мора да буде удаљена од гасовода минимум 0,50 m.

Начелни технички услови за приближавање и укрштање са другим енергетским кабловима:

– Није дозвољено паралелно вођење НН, СН или других 110 kV каблова испод или изнад каблова 110 kV (паралелно вођење у вертикалној равни).

– Најмањи размак између НН, СН или других 110 kV каблова од 110 KV кабла треба да износи:

– 1,50 m при паралелном вођењу, у хоризонталној или косој равни, односно,

– 1,00 m при укрштању;

– Поред тога, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка кабла 110 KV, пројектована на хоризонталну раван у нивоу постојећег кабла нижег напона, мора да буде удаљена од кабла нижег напона најмање 0,50 m.

Начелни технички услови за приближавање и укрштање пута с енергетским каблом:

– Укрштање пута с планираним кабловским водом када не сме да се омета саобраћај врши се тако што се кабл полаже у бетонски канал, односно у бетонску или пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор, тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,80 m.

– Размак између пута и кабловског вода изван насеља при паралелном вођењу, односно приближавању, треба да износи:

– за пут првог реда најмање 5,00 m за паралелно вођење и најмање 3,00 m за приближавање;

– за путеве другог и вишег реда најмање 3,00 m за паралелно вођење и најмање 1,00 m за приближавање.

Препорука је да се било који објекат планира ван заштитног појаса кабловског вода да би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном кабловског вода.

У границама ПДР-а налазе се: дистрибутивна електроенергетска мрежа напонског нивоа 35 Kv, 10 Kv и 0,4 Kv, трансформаторске станице 10/0,4 Kv и мрежа јавног осветљења.

Дистрибутивна мрежа 35 kV је изграђена као подземна.

Два подземна вода ТС 35/10kV „Савски венац"- ТС 110/35 kV Топлана „Нови Београд", типа и пресека XHE 49-A 3X(1X185), 35 kV.

Два кабловска вода 35 kV у безнапонском стању.

У оквиру планиране изградње у границама ПДР-а процењени потребни нови електроенергетски капацитети износе Pj= 9.200,00 kW.

Напајање нових потрошача вршиће се из будуће ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар" инсталисане снаге енергетских трансформатора 2 x 40 MVA и будуће ТС 110/10 kV „Београд на води", у складу са Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на

води" („Службени гласник РС", бр. 7/15, 48/22 и 86/25) и постојећих ТС 35/10 kV „Савски венац" и ТС 35/10 kV „Добро поље".

Планирана су четири вода 10 kV, типа и пресека 3x (XHE 49-A 1x150/25 mm^2), из планиране ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар", тако да формирају две петље. Планиране ТС 10/0,4 kV биће прикључене на принципу улаз-излаз на планиране 10 kV водове и на постојеће 10 kV водове из ТС 35/10 kV „Савски венац" и ТС 35/10 kV „Добро поље".

С обзиром на то да су прикључни 110 kV водови ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар" у власништву и надлежности „Електромрежа Србије" а. д., приликом пројектовања и извођења радова потребно је обратити се овом предузећу ради прибављања техничких услова.

Почетне (излазне) деонице поменутих 10 kV водова биће прикључене у изводно-кабловске 10 kV ћелије у планираној ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар", каблом типа и пресека 3x(XHE 49-A 1x240 mm^2) до места термичког растерећења.

Планира се изградња трансформаторских станица 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA и снаге 630 kVA за напајање предметних потрошача чија ће позиција бити дефинисана приликом спровођења плана и у оквиру техничке документације за изградњу објеката, у зависности од потреба на појединачним грађевинским парцелама.

Број и позиција трансформаторских станица за сваку зону дефинисан је на графичким прилозима бр. 07 – Планирана електроенергетска мрежа и објекти и бр. 11 – Планирани синхрон план, у оквиру поглавља II, графички део ПДР-а.

Све планиране ТС 10/0,4 kV сместити у центар потрошње. Трансформаторске станице лоцирати у саставу планираних објеката или као слободностојеће (МБТС или зидане), све у складу са интерним стандардима ЕПС Дистрибуција и техничким препорукама ЕД Србије.

Планира се изградња 0,4 kV водова, као и мреже јавног осветљења типа и пресека у складу са техничким препорукама и интерним стандардима ЕПС Дистрибуције. Напајање појединих садржаја у оквиру ПДР-а биће прецизније дефинисано Техничким условима за израду пројектне документације.

Приликом изградње електроенергетске мреже обезбедити довољан број отвора кабловске канализације за прелазак будућих кабловских водова 10 и 0,4 kV преко свих саобраћајница обухваћених предметним подручјем. Све предвиђене објекте изградити у складу са интерним стандардима ЕПС Дистрибуција.

Све постојеће електроенергетске објекте угрожене изградњом предметног објекта потребно је изместити и заштитити.

Правила за мрежу 35 kV:

– Уколико се траса кабла нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm за кабловске водове 35 kV;

– Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације;

– Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката 35 kV:

– Заштитни појас за подземне 35 kV водове износи 1,00 m.

– Уколико се при извођењу радова угрожавају подземни водови 35 kV, потребно их је заштитити или изместити на безбедно место;

– У случају потребе за измештањем користити планиране коридоре уз сагласност „Електродистрибуција Србије" д. о. о. Београд.

– Уколико је потребно измештање, извести подземним водовима типа и пресека XHE 49-A 3x(1x185/25) mm^2, 35 kV;

– Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења;

– Уколико се траса кабла нађе испод коловоза, предвидети кабловску канализацију изграђену од пластичних цеви пречника Ø160 mm, при чеми треба оставити 100 % резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 35 kV;

– Дуж целе трасе кабловских водова 35 kV, предвидети у рову уз електроенергетске каблове две полиетиленске цеви Ø40 mm одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова;

– Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова;

– Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно;

– Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом квара.

Правила за мрежу 10 и 0,4 kV:

– Надземну електродистрибутивну мрежу напона 10 и 0,4 kV угрожену у току радова на изградњи објеката изместити на безбедно место, а по потреби каблирати;

– Уколико се нове трасе водова нађу испод коловоза, водове 10 и 0,4 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100;

– Предвидети 100% резерве за кабловске водове 10 kV и 50% резерве за кабловске водове 0,4 kV, у броју отвора кабловске канализације;

– За каблирање и измештање подземних водова 10 kV, користити водове типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150/25 mm^2), а подземних водова 0,4 kV, користити водове типа и пресека XP00-A 3x150+70 mm^2.

Приликом извођења радова, задржати све постојеће галванске везе, осим за објекте који се руше ради изградње планираних објеката.

При измештању водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова.

Приликом измештања надземног вода потребно је обезбедити сигурносну висину и минимално сигурносно растојање измештеног надземног вода од планираног објекта, као и од постојећих објеката.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећења изолације и оловног плашта.

При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Заштита од напона корака, напона додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и интерним стандардима ЕПС Дистрибуција Београд.

У траси електроенергетских водова не сме да се налази никакав објекат који би угрожавао или онемогућавао приступ водовима у случају квара.

/Технички услови,
ЕПС Дистрибуција Београд,
155/18 од 19. фебруара 2018. године
Електродистрибуција Србије
81110 ББ, 155/18 од 13. маја 2025. године
АД Електромрежа Србије
130-00-UTD-003-851/2017-002 од 15. децембра 2017. године
130-00-UTD-003-851/2017-003 од 15. јануара 2025. године/

В.3.2.4.4 Телекомуникациона мрежа и објекти

Подручје у границама ПДР-а припада кабловском подручју АТЦ Сењак.

Постојећи објекти телекомуникационе мреже изграђени су у дуж тотоара или слободних јавних површина.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користити следећи норматив:

– 1,50 телефонских прикључака/1,00 стамбену јединицу;

– 1,00 телефонски прикључак/50,00 m² НКП (нето корисна површина) за пословање;

Приступна ТК мрежа треба да буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови ЈП Телеком Србија:

– За постојеће стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа на подручју плана се може реализовати бакарним кабловима (искоришћење постојећих капацитета) или оптичким кабловима FTTB (Fiber To the Building) технологијом монтажом IP приступних ТК уређаја који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова;

– За нове стамбене објекте приступна ТК мрежа се може реализовати FTTB (Fiber to the Building) технологијом монтажом IP приступних ТК уређаја или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber to the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова;

– За нове пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме;

– Потребно је да се обезбеди више микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат, у објекту, и по једна за сваки планирани стамбени објекат за зону у којој је планирано вишепородично становање, у објекту, за смештај ТК опреме;

– Планирати трасу- коридор за ТК канализацију капацитета две PVC цеви Ø100mm на супротној страни улица Косте Главинића и Руске у односу на постојећу трасу ТК канализације и одговарајући број прелаза, истог капацитета, испод коловоза за повезивање планиране ТК канализације са постојећом ТК канализацијом;

– Планирати позицију окана, односно растојања између окана тако да распон између два окна не буде већи од 50,00 - 60,00 m у зависности од ситуације на терену, односно од других инсталација комуналне инфраструктуре, од позиције планираних објеката, као и од раскрсница улица;

– Планирати изградњу ТК окана на свим раскрсницама улица у границама плана, као и на средини распона између две раскрснице, где је распон дужи од 100,00 m;

– Повезивање нове ТК канализације планирати на постојећу ТК канализацију;

– Планирати прелазе, испод коловоза саобраћајница, из свих нових окана;

– Завршавање прелаза у окнима планираи на другој страни саобраћајница;

– Изградња нове ТК канализације треба да буде у слободној јавној површини или у тротоару;

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

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих ТК каблова или кабловске ТК канализације, осима на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ТК објеката).

При изради техничке документације поштовати Закон о планирању и изградњи објеката (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Закон о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио - центара и радио - станица, као и радио -коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката (Сл. гласник РС, бр. 83/24) и Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и опреме прилико изградње пословних и стамбених објеката (Сл. гласник РС бр. 132/12), упутства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Услови Телеком Србија,
бр. 19723/1-2018 од 23. јануара 2018. године
Министарство информисања и телекомуникација
001670192 2025 13460 004 003 000 001 од 04. априла 2025. године/

В.3.2.4.5. Топловодна мрежа и објекти

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд" и конзуму магистралног топловода М6.

Унутар границе плана се налази изграђена следећа топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране":

– дуж Улице Косте Главинића – дистрибутивни топловод пречника Ø355.6/500 и Ø273.0/400 са одвајањима – топловод пречника Ø219.1/315 у Улицу Светог Наума, као и следећи прикључни топловоди:

– два топловода пречника Ø114.3/200 и

– топловод пречника Ø139.3/225;

– дуж Руске улице – дистрибутивни топловоди пречника Ø273.0/400 са одвајањем топловода пречника Ø273.0/400 у Улицу Виктора Игоа и

– дуж Булевара војводе Мишића – дистрибутивни топловоди Ø168.3/250, Ø139.3/225 и Ø114.3/200 са прикључним топловодима Ø76.1/140 и Ø60.3/125;

У границама ПДР-а, прикључење на систем даљинског грејања остварити на следећи начин:

– За објекте у зонама Ј8, К1, М4 и С5, са постојећег топловода у Улици Косте Главинића;

– За објекте у зонама С5 и М4, са постојећих топловода и планираног прикључка дуж Руске улице;

– За објекте у зонама Ј10, К1 и М4 са постојећег Булевара војводе Мишића DN150.

У план су преузете стечене обавезе везано за планиране топловоде предвиђене Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у

Београду (I фаза, I етапа) целина Б1 („Службени лист Града Београда", број 54/14) и Регулационим планом просторне целине Дедиње („Службени лист Града Београда", број 01/00). Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко једне или више предвиђених у подрумској (техничкој) етажи, по могућности оријентисаним према улици, за које је потребно обезбедити просторије за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда", број 54/14). Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију. Прикључење објеката на топловодну мрежу вршити према Техничким условима ЈП „Београдске електране".

/Технички услови,
ЈКП „Београдске електране",
ЈА/ЂР VII-636/3 од 26. марта 2018. године
ЈА/ЂР RI-VII-20993/25 од 16. априла 2025. године/

В.3.2.4.6 Гасоводна мрежа и објекти

У границама ПДР-а изграђен је и у експлоатацији дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, пречника DN 40 mm.

У регулационом појасу тротоара (с једне стране) саобраћајница Косте Главинића, Руске и Булевара војводе Мишића планирана је траса дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви МОР 4 bar, у зависности од потенцијалних потрошача, тако да се омогући једноставно прикључење на дистрибутивни гасовод.

Трасе планираних гасовода синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима. Планирани дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar снабдевао би се природним гасом са постојећих МРС „Црвена звезда и МРС „Бели двор", које се налазе ван граница плана. Планирана дистрибутивна мрежа од полиетиленских цеви МОР 4 bar користила би се за снабдевање гасом постојећих и планираних стамбених и комерцијалних објеката.

Дистрибутивну гасоводну мрежу радити од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar.

На дистрибутивну гасоводну мрежу могуће је прикључење свих објеката у границама ПДР-а.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације и спровођења интервенција у границама ПДР-а, обавезно је да сви потрошачи морају имати засебно мерило протока гаса.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

– Да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте и планирану намену коришћења земљишта;

– Рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;

– Испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;

– Усклађеност са геотехничким захтевима.

Минимална дубина укопавања гасовода при полагању у зеленој површини је 0,80 m, а у тротоару 1,00 m од горње ивице цеви до горње коте тротоара.

Приликом укрштања дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта, а уколико то није могуће извести, одступања која су дозвољена крећу се до угла од 60,00°.

Укрштање гасовода са саобраћајницама се врши полагањем гасовода у заштитну цев, а могуће је исто урадити и без заштитне цеви, ако се статичким прорачуном цевовода утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања, мерено од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута износи минимум 1,35 m.

Укрштање гасовода са железничком пругом се врши полагањем гасовода у заштитну цев, а могуће је исто урадити и без заштитне цеви ако се статичким прорачуном цевовода утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања, мерено од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута износи минимум 1,50 m.

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

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахти изнад гасовода.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Прикључење објеката на гасоводну мрежу врши се искључиво према Техничким условима ЈП „Србијагас".

/Технички услови, ЈП „Србијагас",
07-07/ 3777 од 13. фебруара 2018. године/

В.3.2.5. Јавне службе, јавни објекти и комплекси

У површинама јавних намена у оквиру ПДР-а од површина за објекте и комплексе јавних служби заступљене су:

– Ј8 – Установе социјалне заштите – Дом „Дринка Павловић" за смештај деце без родитељског старања;

– Ј10 – Установе државне управе – Републички геодетски завод;

Остали објекти јавних служби и комплекса нису заступљени у границама ПДР-а и потребе становника за наведеним установама задовољавају установе у окружењу.

В.3.2.5.1 Установе примарне здравствене заштите

Примарна здравствена заштита становника општине Савски венац организована је у:

– Централни објекат Дома здравља „Савски венац", у Пастеровој улици бр. 1;

– У здравственим станицама:

– I здравствена станица у Ломиној улици бр. 39;

– II здравствена станица у Улици војводе Миленка бр. 6;

– IV здравствена станица у Горњачкој улици бр. 20;

– V здравствена станица у Улици Косте Главинића бр. 3а;

– VI здравствена станица у Лопудској улици бр. 1;

– Школски диспанзер у Улици војводе Миленка бр. 35.

Корисници ће користити постојеће капацитете јавних служби и јавних установа (домове здравља) које су у контактној зони обухвата плана и то:

– Централни објекат Дома здравља „Савски венац", Пастерова улица бр. 1, удаљена око 2,50 km од граница ПДР-а;

– Здравствена амбуланта, Улица војводе Миленка бр. 6, удаљена око 2,0 km од граница ПДР-а;

– Здравствена амбуланта, Улица Косте Главинића бр. 3а, удаљена око 0,5 km од граница ПДР-а.

На предметном простору, на основу процењеног повећања броја становника и узимајући у обзир постојећу мрежу примарне здравствене заштите, у складу са важећим документима: Уредбом о плану мреже здравствених установа („Службени гласник РС", бр. 5/20, 11/20, 52/20, 88/20, 62/21, 69/21, 74/21, 95/21, 43/23, 58/23, 87/23, 103/23, 83/24 и 101/24) и Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе („Службени гласник РС", бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12, 119/12, 22/13, 16/18,

18/22, 20/23, 87/24, 21/25 и 29/25) није планиран нови објекат примарне здравствене заштите.

/Услови,
Секретаријат за здравство,
II-01 бр. 50-1092/2017 од 30. јануара 2018. године/

B.3.2.5.2 Предшколска установа

У постојећем стању, у граници ПДР-а, нема евидентираних објеката којима се задовољавају потребе за смештајем деце предшколског узраста. У непосредној близини границе плана, на удаљености до 500,00 m, налазе се објекти предшколске установе Савски венац:

– Предшколска установа „Пчелица", Сењачка улица бр. 46;

– Предшколска установа „Краљ Петар", Улица Владете Ковачевића бр. 1;

– Планирани КДУ 3, блок 30 према Просторном плану подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води" („Службени гласник РС", бр. 7/15, 48/22 и 86/25).

За укупан број становника на предметној локацији на којој се очекује повећање броја становника за око 1.850,00, при чему се број деце предшколског узраста повећава, предвиђено је да се за 70% од укупног броја предшколске деце узраста од 1 (једне) до 7 (седам) година, односно за њих 136 (стотридесетшест), са учешћем од око 10,5% деце за свако годиште од укупног планираног броја, обезбеди смештај у 2 (два) депанданса комбиноване дечије установе (КДУ), максималног капацитета од по 80,00 (осамдесет) корисника са обезбеђеном слободном површином 8,00 m^2/детету.

/Услови,
Секретаријат за образовање и дечју заштиту,
VII-3 бр. 031-55/2018 од 23. новембра 2018. године/

B.3.2.5.3 Основна школа

У постојећем стању, у граници плана, не налази се ниједан објекат основне школе. У гравитационом подручју на удаљености до 2,00 km, налазе се следећи објекти:

Основна школа „Стефан Немања", Улица Љубе Јовановића бр. 2а;

Основна школа „Војвода Мишић", Улица др Милутина Ивковића бр. 5;

Основна музичка школа „Станислав Бинички", Сењачка улица бр. 31.

Није потребно планирати локацију за изградњу основне школе у границама ПДР-а.

/Услови,
Секретаријат за образовање и дечју заштиту,
VII-3 бр. 031-55/2018 од 23. новембра 2018. године/

B.3.2.5.3 Установа социјалне заштите J8

У границама ПДР-а у површинама јавних намена, у површинама за објекте и комплексе јавних служби, планира се урбанистичка зона J8 – Установа социјалне заштите – Дом „Дринка Павловић" за смештај деце без родитељског старања.

	УСТАНОВА СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ (J8)
ПОДАЦИ О ЗОНИ	– У обухвату ПДР-а, детерминисана је зона J8 – Установе социјалне заштите – Дом „Дринка Павловић" за смештај деце без родитељског старања. – Центар за заштиту одојчади, деце и омладине, Београд је установа социјалне заштите, чији је оснивач Република Србија – Министарство за рад, запошљавање, борачка и социјална питања, а одређени делови установе налазе се под ингеренцијом Града Београда – Секретаријата за социјалну заштиту. – У склопу установе је и радна јединица Дом „Дринка Павловић" на адреси Косте Главинић бр. 14 у којој су смештена деца и омладина без родитељског старања. – Радна јединица Дом „Дринка Павловић", од своје изградње и добијања Решења о дозволи за употребу грађевинског објекта од 1967. године, користи се као објекат Дома за смештај деце и омладине без родитељског старања (малолетници, тинејџери, деца и омладина са проблемима у понашању, жртве насиља идр.). – Поред објекта дома, установа користи и двориште око објекта – спортско игралиште за обављање спортских и рекреативних активности штићеника дома и организацију пригодних догађаја. – Игралиште у оквиру зоне J8 је уписано у евиденцију објеката у области спорта коју води Завод за спорт и медицину спорта Републике Србије, број 32379312-18/1 од 21. децембра 2018. године. – Планом се планира грађевинска парцела ГПЈН1. – Грађевинска парцела ГПЈН1се налази у делу блока који има приступ из Улице Косте Главинића.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	– Проценат заступљености јавне намене за објекте и комплексе јавних служби – установа социјалне заштите, као основне и једине намене износи 100%.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– Грађевинска парцела ГПЈН1 намењена је да буде у функцији објекта установе социјалне заштите у зони Ј8. – Дозвољавају се интервенције на постојећем објекту, а које подразумевају текуће и/или инвестиционо одржавање, адаптацију, санацију и реконструкцију, без могућности промене намене. – Дозвољава се замена постојећег објекта новим објектом. – Дозвољена је нова изградња у оквиру зоне грађења, до максималних капацитета дефинисаних ПДР-ом, без промене намене. – Дозвољава се изградња једног или више повезаних објекта дома у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинским линијама. – Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацина, гаража, остава и слично). – Поред објекта установе обавезно је планирати и површине за одвијање рекреативних и слободних активности.
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– Објекат поставити у оквиру дефинисане зоне грађења надземних делова објеката, одређене грађевинским линијама на начин приказан у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – Грађевинске линије којима је опредељена зона грађења, осим предње грађевинске линије, нису обавезујуће па с тим у вези није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Обавезно је постављање објекта на предњу грађевинску линију према Улици Косте Главинића.
ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКАТА	– Висина венца објекта на ГПЈН1 износи макс. 13,50 m (102,30 mnv). – Висина венца повучене етаже објекта, на ГПЈН1 износи макс. 19,50 m (108,30 mnv). – Висина слемена/венца последње повучене етаже објекта на ГПЈН1 износи 23,50 m (112,30 mnv).
КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота приземља у случају нове изградње је максимално 0,20 m виша од нулте коте. – Кота приземља у случају нове изградње не може бити нижа од нулте коте. – У случају интервенција на постојећем објекту задржава се постојећа кота приземља.
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	– Индекс заузетости (Из) надземних етажа објекта износи макс. 50%; – Индекс заузетости (Из) подземних етажа објекта износи макс. 60%.
ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ	– Колски приступ грађевинској парцели ГПЈН1 остварити преко улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића. – Пешачке приступе остварити из улице Косте Главинића. – Приступ објекту Дома мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Паркирање решити у оквиру подземних етажа објекта, а према нормативу: – 1,00 ПМ на 8 једновремено запослених. – Укупне потребе за паркирањем могуће је остварити комбинацијом броја ПМ на паркинг површинама у регулацији Улице Косте Главинића. – Потребно је обезбедити површине за паркирање бицикала („П” профили, чешљеви и сл.). – Приликом планирања потребног броја паркинг места за потребе Дома узети у обзир паркинг-места у регулацији саобраћајнице Косте Главинића.

ОГРАЂИВАЊЕ	– Обавезно је ограђивање грађевинске парцеле ГПЈН1. – Ограђивање урадити транспарентном оградом са капијом (контролисани улаз). – Висина ограде износи макс. 150,00 cm. Зидани парапетни део може бити висок максимално 80,00 cm, а остатак је транспарентан (челични профили, жица са одговарајућом потконструкцијом и сл.). – Димензије слободног простора у пољима ограде износе макс. 12,00 cm, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала). – Дозвољено је постављане живе ограде у комбинацији са жичаном оградом према истим условима. – Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3,00 m. – Отварање капија мора бити ван домашаја деце, заштићено додатним сигурносним бравама и системима. – Пешачке и колске капије треба да буду изведене у складу са општим изгледом ограде и да се отварају ка унутрашњости.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Архитектонску интервенцију, имајући у виду функционалну садржајност, решавати у контексту и уз поштовање и подржавање места којим микролокација располаже. – Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта. – Обавезна је примена енергетске ефикасности и технолошке одрживости у савременој изградњи. – У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза. – Дозвољено је формирање више повучених етажа. – Повучена етажа се на предњој уличној фасади повлачи 6,50 m у односу на фасадну раван последње етаже према Улици Косте Главинића. – Потребно је да прво повлачење етаже, фасаде орјентисане према Улици Косте Главинића, буде у линији са другом повученом етажом. – Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова, већ искључиво равних и/или озелењених кровова. – Није дозвољено видно постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта. – Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.). – Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	– Проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је минимум 50%. – Обавезно је остварити минимум 40% од укупне површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине (зелене површине у директном контакту са тлом). – Обавезно је формирање површина под планski сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађено у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простора. – На грађевинској парцели у оквиру урбанистичке зоне Ј8 дозвољава се изградња пратећих садржаја који су у искључивој функцији главног објекта у виду отворених спортских терена, отворених теретана, отворених вежбаоница, отворених играоница, дечјих игралишта, отворених башти и зелених оаза, отворених и/или полуотворених стакленика и тремова, фонтана чији се капацитети не уз имају у обзир приликом обрачунавања остваренog индекса заузетости. – Обавезно је озелењавање свих отворених простора уз примену пратећег мобилијара (мобилијар за седење, осветљење, жардињере, надстрешнице, чесма, фонтана и сл.). – Обавезно је озелењавање равних кровова подземних делова објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини супстрата од 0,60 cm. – За сваку интервенициjу обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и, уколико је неопходно, урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје. – Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресађивање стабала, уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла. – Застрте површине (стазе, степенице, платое, терасе и др.) поплочати природним материјалима. – Пројекат спољног уређења мора да буде саставни део техничке документације.

МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	– Грађевинска парцела има приступ са јавне саобраћајне површине. – Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГПЈН1 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску и телекомуникациону мрежу, водоводну и канализациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.
СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	– У зони Ј8 планирана је грађевинска парцела ГПЈН1, чија даља парцелација и/или препарцелација није дозвољена. – Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГПЈН1 дате у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а. – Не дозвољава се спровођење фазне реализације интервенција дозвољених ПДР-а. – Све пешачке и саобраћајне површине ускладити са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). – За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), као и Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 45/19 и 72/21). – При пројектовању, организацији и реализацији објекта установе социјалне заштите придржавати се Закона о социјалној заштити („Службени гласник РС”, бр. 24/11 и 117/22), правилника и стандарда који ближе дефинишу предметну област социјалне заштите. – Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова за све планиране интервенције у оквиру зоне Ј8, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз претходно прибављен одговарајући документ који се односе на Идејно решење (ИДР) и то: – Мишљење/Сагласност/Потврда Секретаријата за саобраћај на Идејно решење (ИДР) које је предмет верификације од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда. – Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција планом дозвољених на ГПЈН1 утврђују се мере и услови Завода за заштиту споменика културе: пре отпочињања земљаних радова у оквиру граница предметног ПДР-а инвеститори изградње дужни су да, у циљу заштите археолошких остатака, од Завода за заштиту споменика културе града Београда прибаве услове чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите за археолошке локалитете. – За сваки новопланирани објекат обавезна је израда Пројекта заштите од клизишта.

Прилог 3: Табеларни преглед посебних правила уређења и грађења за Установу социјалне заштите – Дом „Дринка Павловић”

В.3.2.5.5 Установа државне управе Ј10

У границама ПДР-а у површинама јавних намена, у површинама за објекте и комплексе јавних служби, планира се урбанистичка зона Ј10 – Установа државне управе – Републички геодетски завод.

	УСТАНОВА ДРЖАВНЕ УПРАВЕ (Ј10)
ПОДАЦИ О ЗОНИ	– У обухвату ПДР-а, детерминисана је зона Ј10 – Установа државне управе – Републички геодетски завод. – У објекту управне зграде Републичког геодетског завода обављају се стручни геодетски послови, послови државног премера, Катастра непокретности и послови управљања свим геопросторним подацима на националном нивоу. – Планом се планира грађевинска парцела ГПЈН2. – Грађевинска парцела ГПЈН2 се налази у делу блока који има приступ са улице САО1 и са приступног пута.
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	– Проценат заступљености јавне намене за објекте и комплексе јавних служби – установа државне управе, као основне и једине намене износи 100%.

МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– Грађевинска парцела ГПЈН2 намењена је да буде у функцији објекта државне управе у зони Ј10. – У габаритима постојећег објекта, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, доградње и надзиђивања постојећег објекта до максималне дозвољене висине објекта дефинисане планом, без промене намене. – Дозвољава се изградња више објекта на парцели у оквиру зона грађења. – Дозвољено је планирати у оквиру слободних површина на парцели помоћне објекте у функцији инфраструктуре, магацин, трафостаницу. – Дозвољена је изградња помоћног објеката (вишеетажна аутоматизована гаража) у оквиру слободних површина на парцели, у залеђу парцеле.
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– Објекат надземне гараже поставити у оквиру дефинисане зоне изградње одређене грађевинским линијама на начин приказан у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а.
ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКАТА	– Висина венца објекта на ГПЈН2 износи макс. 32,00 m (108,50 mnv); – Висина слемена/венца последње повучене етаже објекта на ГПЈН2 износи 37,00 m (113,50 mnv); – Висина помоћног објекта – гараже је макс. 8,00 m.
КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота приземља у случају нове изградње гараже не може бити нижа од нулте коте. – У случају планом дозвољених интервенција на постојећем објекту задржава се постојећа кота приземља.
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	– Индекс заузетости (Из) надземних етажа објеката (укључујући и помоћни објекат гараже) је максимално до 65%. – Индекс заузетости (Из) подземних етажа објекта је постојећи.
ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ	– Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГПЈН2 остварује се преко улаза/излаза са саобраћајнице САО1, односно са приступног пута ПП.
ОГРАЂИВАЊЕ	– Ограђивање је обавезно на бочним границама парцеле према суседним грађевинским парцелама. Ограђивање вршити постављањем ограда у оквиру сопствене грађевинске парцеле, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирује границу између две парцеле, тако да сваки власник гради своју ограду на својој парцели. – Ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лаких материјала репрезентативног изгледа и зеленила висине максимум 1,40 m, са висином зиданог дела ограде од 0,60 m.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не сме се угрозити стабилност постојећег објеката с аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. – У случају доградње постојећег објекта није дозвољена израда испуста, еркера, препуста, конзола и сличних елемената обликовања, нити икаквих обликовних елемената ван равни постојећих фасадних платана објекта. – Етаже изнад венца објекта ка улици САО1 обавезно се повлаче под углом од 57° до максималне висине слемена/венца последње повучене етаже објекта. – Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	– Нема могућности за формирање нових зелених и слободних површина па оне остају на затеченом нивоу уз могућност унапређења њиховог квалитета.
КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	– Грађевинска парцела ГПЈН2 у оквиру зоне Ј10 је комунално опремљена. Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	– Не постоје услови за спровођење фазне реализације допуштених интервенција на парцели. – Овим ПДР-ом обавезно је формирање грађевинске парцеле ГПЈН2 на начин како је дато у глави Г.1. Смернице за спровођење, поглавље I, текстуални део ПДР-а. – Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГПЈН2 датих у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а. – Све пешачке и саобраћајне површине ускладити са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). – За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21) као и Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 45/19 и 72/21). – Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова за све планиране интервенције у оквиру зоне Ј10, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз претходно прибављен одговарајући документ који се односи на Идејно решење (ИДР) и то: – Мишљење/Сагласност/Потврда Секретаријата за саобраћај на Идејно решење (ИДР) које је предмет верификације од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда. – Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција планом дозвољених на ГПЈН2 утврђују се мере и услови Завода за заштиту споменика културе: пре отпочињања земљаних радова у оквиру граница предметног ПДР-а инвеститори изградње дужни су да, у циљу заштите археолошких остатака, од Завода за заштиту споменика културе града Београда прибаве Услове чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите за археолошке локалитете.

Прилог 4: Табеларни преглед посебних правила уређења и грађења за Установу државне управе – Републички геодетски завод

В.4. Посебна правила уређења и грађења за површине осталих намена

В.4.1. Подела површина осталих намена

Површине осталих намена у оквиру ПДР-а опредељене су кроз 3 (три) зоне, које су конституисане кроз сублимирани процес матричног обједињавања урбаних функција, целина и зона дефинисаних планском документацијом вишег реда (ПГР-ом), уз додатну блоковску детерминацију произведену унапређењем саобраћајних површина и њихове проточности, а како је приказано у делу В.1.2. Површине осталих намена, поглавље I, текстуални део ПДР-а, и то:

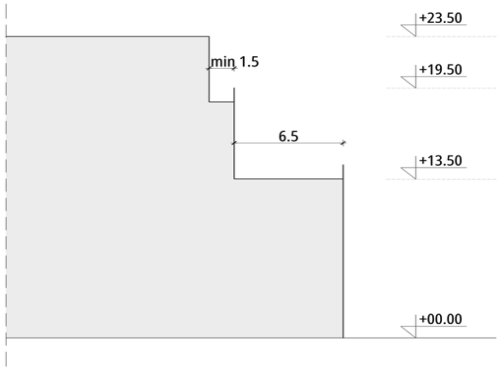
– С5 – зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у средњој зони града;
– К1 – зона комерцијалних садржаја у зони више спратности;
– М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности;
– ПП – приступни пут.

В.4.2. Зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у средњој зони града (С5)

	ЗОНА С5
ПОДАЦИ О ЗОНИ	– Зона С5 обухвата југоисточни део блока, уз Улицу Косте Главинића, односно угао улица Руске и Косте Главинића. – Простор у оквиру Зоне С5 је изграђен. – У границама Зоне С5 доминантна намена у постојећем стању је породично становање и заступљени су објекти стамбене намене спратности од Пр до Пр+2+Пк. – Планом се планирају грађевинске парцеле ГП7 и ГП8 и налазе се у делу блока који има приступ са Улице Косте Главинића. – У делу зоне С5, на углу улица Руске и Косте Главинића дозвољава се парцелација и/или препарцелација оних катастарских парцела у блоку, које су посебно означене у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а, а које нису директно планиране ПДР-ом. – Грађевинске парцеле се налазе у делу блока који има приступ са улица: Косте Главинића, Руске и САО2.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	– Проценат заступљености становања као доминантне намене креће се од мин. 51% до макс. 100%. – Проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена креће се од мин. 0% до макс. 49%. – Компатибилне намене са површинама за становање јесу површине за комерцијалне садржаје и пословање. – Доминантна намена у зони С5 је становање високог стандарда, а могућа је изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају конфор становања и животну средину, и то трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру зоне С5. – Проценат заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле. – У подземним етажама објеката дозвољено је паркирање возила, позиционирање техничких просторија и инсталационих система намењених функционисању објеката, магацина, остава и сл. – Депанданс предшколске установе Д1 планиран је у делу будућег стамбеног објекта у оквиру грађевинске парцеле ГП8. – Изузетак представља грађевинска парцела ГП8 у оквиру зоне С5 на којој је обавезна изградња депанданса комбиноване дечје установе (КДУ), означеног као Д1, на којој није могуће остварити заступљеност становања као доминантне намене од 100%.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– Дозвољава се изградња нових објеката, као и реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња постојећих објеката, изграђених у складу са законом, до максимално прописаних урбанистичких параметара дефинисаних овим ПДР-ом. – Изградњу нових објеката планирати у оквиру зоне С5, у оквиру дефинисаних зона грађења, означених аналитичким тачкама, а што је приказано у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – Нове објекте у случају изградње поставити на предње грађевинске линије које су обавезујуће према улицама Косте Главинић и Руској. – На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката, са једним или више припадајућих улаза у складу са правилима прописаним овим ПДР-ом. – Дозвољена је изградња објеката различитих типолошких карактеристика, укључујући слободностојеће, атријумске и полуатријумске објекте. – Последњу етажу објеката изводити искључиво у форми повученог спрата. – У оквиру подземних делова објекта, до његове нулте коте, дозвољава се формирање сутеренских и/или подрумских етажа. – На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацина, независних гаража, остава и слично), осим објеката намењених техничко-технолошком и инфрструктурном функционисању објеката (смећаре, трафо станице, МРС, евакуациони наткривени платои и др.). – У оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сенила, базена, стаклениka и зимских башти које не улазе у обрачун урбанистичких параметара. – На грађевинским парцелама на којима се налазе постојећи објекти који нису у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним ПДР-ом дозвољава се текуће и/или инвестиционо одржавање и интервенције у постојећим габаритима објекта. – Није дозвољено одвођење и упуштање атмосферских и осталих вода ван грађевинске парцеле и уређеног система канализације. – Депанданс предшколске установе – У зони С5 у оквиру грађевинске парцеле ГП8 планиран је депанданс предшколске установе Д1; – Правила која се односе на депанданс предшколске установе: – Оптимални капацитет депанданса предшколске установе одређен је на мин. 80 (осамдесет) деце која су разврстана у 4 (четири) васпитне групе; – Укупна БРГП депанданса предшколске установе износи мин. 6,50 m^2 по детету;

МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– За депанданс предшколске установе потребно је обезбедити минимум 8,00 m^2 слободних површина по детету, у оквиру стамбеног блока, атријума и других зелених површина; – Депанданс предшколске установе има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на део објекта друге намене; – Игралиште изградити на подлози погодној за дечја игралишта, површине минимум 3,00 m^2/по детету, од чега један део има меку подлогу и опремити у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта („Службени гласник РС”, број 41/19); – Посебну пажњу обратити на избор справа на дечијим игралиштима (пењалице, њихалице, клацкалице, провлачнице, вртешке, кућице и остало), које треба да задовоље потребе за свим физичким активностима деце одређеног узраста, као и да развијају машту и подстичу креативност; – Травнате површине чине минимум 3,00 m^2 по детету, односно око 50% укупне слободне површине; – На зеленој површини и у делу дворишта одређеном за потребе боравка деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном; – Садни материјал мора да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика могу да изазову нежељене ефекте; – Терен мора бити раван или нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода; – Двориште мора бити ограђено, и то у висини од минимум 1,50 m, у случају да је ограда транспарентна, димензије слободног простора у пољима износе максимум 12,00 cm, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала); – Дозвољено је постављане живе ограде у комбинацији са жичаном оградом према истим условима; – Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3,00 m; – Уколико се планира транспарентна ограда, димензије слободног простора у пољима износе макс. 0,12 m, правац постављања преграда мора бити вертикалан (без хоризонтала), зидани парапет може бити висок макс. 0,60 m, а остатак ограде остаје транспарентан; – Отварање капија мора бити ван домашаја деце, заштићено додатним сигурносним бравама и системима; – Резервисана зелена површина мора бити у мирном делу постојећег блока или ослоњена на планиране зелене површине у зони, удаљена од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не напуштају неконтролисано резервисане површине за боравак деце; – У погледу обликовања и неопходних техичко-технолошких услова, прикључака и инсталација депандански предшколске установе морају испуњавати све услове прописане Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19).
КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота приземља објекта одређује се на следећи начин: – Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице наниже, тада кота приземља објеката може бити нижа од нулте коте макс. 1,60 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице; – Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице навише, тада кота приземља објеката може бити виша од нулте коте макс. 3,20 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице. – На грађевинским парцелама на којима се реализује изградња нових објеката који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити виша од нулте коте макс. 0,20 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице. – На постојећим објектима на којима се реализује реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња, изграђеним у складу са законом, задржавају се постојеће коте приземља.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– Предња грађевинска линија према улицама Косте Главинића и Руској је обавезујућа, па је с тим у вези обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију. – Растојање објекта од бочне границе парцеле: – Растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,60 m), од бочних граница парцеле у овој зони је мин. 1/5 висине објекта; – Растојање објекта од границе парцеле са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је мин. 1/3 висине објекта; – За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле: – За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле. – Растојање од задње границе парцеле је мин. 1/2 висине објекта.
ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКТА	– Висина венца објекта у зони С5 према Улици Косте Главинића, износи максимално 13,50 m (106,50 mnv); – Висина венца повучене етаже објекта у зони С5 према Улици Косте Главинића, износи максимално 19,50 m (112,50 mnv); – Висина слемена/венца последње повучене етаже објекта у зони С5 према Улици Косте Главинића, износи макс. 23,50 m (116,50 mnv); – Висина венца објекта у зони С5 према улици САО2, износи макс. 19,50 m (103,30 mnv); – Висина слемена/венца последње повучене етаже објекта у зони С5 према улици САО2, износи макс. 23,50 m (107,30 mnv); – Висина венца објекта на ГП8 износи макс. 13,50 m (99,10 mnv); – Висина венца повучене етаже објекта, на ГП8 износи макс. 19,50 m (105,10 mnv); – Висина слемена/венца последње повучене етаже објекта на ГП8 износи 23,50 m (109,10 mnv); – Шематски приказ одређивањањ висине објекта: 
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	– Индекс заузетости (Из) надземних етажа на појединачним грађевинским парцелама износи макс. 60%; – Индекс заузетости (Из) надземних етажа угаоних објеката може бити увећан за 15%; – Индекс заузетости (Из) подземних етажа на појединачним грађевинским парцелама износи макс. 90%.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ	– Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП7 и ГП8 остварује се преко улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића; – Колски приступ грађевинској парцели, у оквиру зоне С5 на углу улица Руске и Косте Главинића, остварује се преко улаза/излаза са саобраћајнице Косте Главинића и САО2; – Пешачки приступ грађевинској парцели, у оквиру зоне С5 на углу улица Руске и Косте Главинића, остварује се преко саобраћајница: Косте Главинића, Руске и САО2; – Паркирање решити на парцели на отвореном простору у оквиру парцеле или у оквиру подземних етажа објекта, а према нормативу: – 1,00 ПМ/50,00 m^2 НГП продајног простора трговинских садржаја (трговина); – 1,00 ПМ/60,00 m^2 НГП административног пословног простора (пословање); – 1,00 ПМ/50,00 m^2 корисног простора пословних јединица или 1,00 ПМ/по пословној јединици за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50,00 m^2; – 1,10 ПМ/1 стамбену јединицу (за становање); – 1,00 ПМ/2 стола са четири столице угоститељског објекта (за угоститељство); – 1,00 ПМ/на једну групу деце (за депанданс предшколске установе).
ОГРАЂИВАЊЕ	– Обавезно је ограђивање грађевинских парцела у оквиру зоне С5 на бочним и задњој граници. – Ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лаких материјала репрезентативног изгледа и зеленила висине макс. 1,40 m или са висином зиданог дела ограде макс, 0,60 m.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	– Проценат слободних и зелених површина на грађевинским парцелама износи минимум 40%. – Остварити минимум 10% од укупне површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине. – Зелене незастрте површине представљају површине у директном контакту са тлом. – Обавезно је озелењавање равних кровова подземних делова објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 cm. – За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и, уколико је неопходно, урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје. – Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресађивање стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла. – Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина. – Обавезно је озелењавање свих отворених простора уз примену пратећег мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др.). – Застрте површине (стазе, степенице, платое, терасе и др.) поплочати природним материјалима. – Пројекат спољног уређења мора да буде саставни део техничке документације.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Архитектонску интервенцију решавати у контексту, уз поштовање и подржавање микролокације, те уз савременост архитектонске концепције објекта подржану применом енергетски ефикасних и технолошки одрживих материјала у савременој изградњи. – Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта. – Обликовање објекта и комплекса обавезно спроводити не везујући се за стилске одреднице прошлих времена, уз примену што виших модерних ликовно-естетских својстава, у савременом духу, са новим квалитетним и енергетски одрживим материјалима. – Дозвољено је формирање више повучених етажа. – Повучена етажа се на предњој уличној фасади према Улици Косте Главинића повлачи 6,50 m у односу на фасадну раван последње етаже.

	– Потребно је да прво повлачење етаже, фасаде орјентисане према Улици Косте Главинића, буде у линији са другом повученом етажом. – С обзиром на пад терена од Улице Косте Главинића ка улици САО2 објекат (објекте) у оквиру дела зоне С5 изградити каскадно. – Није дозвољена изградња мансардних кровова већ искључиво плитких косих, равних и/или озелењених кровова. – Материјализација објеката и обликовни карактер целине је у духу савремене архитектуре и у складу са модернистичким карактером Београда. – Дозвољено је формирање препуста (еркера) у циљу афирмације архитектонског обликовања, осим на последњој етажи објеката где формирање препуста није дозвољено. – Еркери на објектима могу прелазити предњу грађевинску линију максимум 1,00 m од грађевинске линије и то макс. на 50% површине уличне фасаде и на висини од мин. 4,00 m изнад нулте коте терена; – Није дозвољено видно постављање спољних јединица термотехничких уређаја и опреме на фасадама објекта, већ их ускладити са стилским крактеристикама објекта. – У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза.
МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	– Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајне површине и минималну комуналну опремљеност. – Минимална комунална опремљеност сваке грађевинске парцеле подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску и телекомуникациону мрежу, водоводну и канализациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.
СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	– У зони С5, планиране су Грађевинске парцеле ГП7 и ГП8 чија даља парцелација и/или препарцелација није дозвољена. – Дозвољава се парцелација и/или препарцелација оних катастарских парцела у делу зоне С5, на углу улица Руске и Косте Главинића, које су посебно означене у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а, а које нису директно планиране ПДР-ом. – Површина грађевинске парцеле настале парцелацијом и/или препарцелацијом износи минимум 700,00 m^2. – Ширина фронта грађевинске парцеле настале парцелацијом и/или препарцелацијом износи минимум 20,00 m. – Постојеће катастарске парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 20,00 m, а површина мања од 1.000,00 m^2 не могу постати грађевинске парцеле и на њима није могућа изградња, већ само текуће и/или инвестиционо одржавање и интервенције у постојећим габаритима ради побољшања услова експлоатације. – За сваки новопланирани објекат обавезна је израда Пројекта заштите од клизишта. – На грађевинским парцелама у оквиру зоне С5, поред једновремене, дозвољава се спровођење фазне реализације интервенција дефинисаних ПДР-ом. – Фазна реализација интервенција дефинисаних ПДР-ом, са приказом свих фаза реализације, мора бити графички, текстуално и нумерички дефинисана у инвестиционо-техничкој документацији за сваку од фаза која је предмет реализације. – Почетак реализације сваке од фаза дефинисаних техничком документацијом, на појединачним грађевинским парцелама у оквиру зоне С5 није условљен завршетком било које од претходно започетих фаза на истој грађевинској парцели. – Свака фаза реализације самостално и/или заједно са претходно започетом и/или реализованом фазом, мора представљати техничку, технолошку и функционалну целину која испуњава услове дефинисане ПДР-ом. – Све пешачке и саобраћајне површине ускладити са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

	– За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта, као и коту уређења терена. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), као и Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 45/19 и 72/21); – Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова за све планиране интервенције у оквиру зоне С5, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз претходно прибављен одговарајући документ који се односе на Идејно решење (ИДР) и то: – Мишљење/Сагласност/Потврда Секретаријата за саобраћај на Идејно решење (ИДР) које је предмет верификације од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда. – Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција планом дозвољених на грађевинским парцелама у оквиру зоне С5 утврђују се мере и услови Завода за заштиту споменика културе: пре отпочињања земљаних радова у оквиру граница предметног ПДР-а инвеститори изградње дужни су да, у циљу заштите археолошких остатака, од Завода за заштиту споменика културе града Београда прибаве Услове чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите за археолошке локалитете.

Прилог 5: Табеларни преглед посебних правила уређења и грађења за зону С5

В.4.3. Зона комерцијалних садржаја у зони више спратности (К1)

	ЗОНА К1
ПОДАЦИ О ЗОНИ	– У оквиру дела блока на углу улица САО1 и САО3 детерминисана је зона комерцијалних садржаја у зони више спратности К1. – У оквиру зоне К1 налази се пословни објекат спратности По+Пр+5 у којем се поред фирми које се баве различитим комерцијалним делатностима налазе и институције: Електротехнички институт „Никола Тесла” и Инжењерска комора Србије. – У оквиру зоне К1 планирана је грађевинска парцела ГП4.
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	– Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних и пословних намена, као доминантних, износи 70%, а максимални проценат заступљености износи 100%. – Минимални проценат заступљености становања као компатибилне намене износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 30%. – Проценат заступљености доминантне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– На грађевинској парцели дозвољава се изградња новог објеката, као и реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња постојећег објекта до максимално прописаних урбанистичких параметара дефинисаних за ову зону. – Уколико је планирана доградња постојећег објекта, дограђени део планирати у оквиру дефинисане зоне грађења, означене аналитичким тачкама, а што је приказано у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – Изградњу новог објекта планирати у оквиру грађевинске парцеле ГП4 у оквиру дефинисане зоне грађења, означене аналитичким тачкама, а што је приказано у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а; – На грађевинској парцели није дозвољена изградња помоћних објеката (магацина, остава, складишта, спремишта, независних појединачних надземних гаража и др.). – Није дозвољено одвођење и упуштање атмосферских и осталих вода ван грађевинске парцеле и уређеног система канализације. – Дозвољена је изградња подземних етажа намењених паркирању возила.

КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота приземља објекта одређује се на следећи начин: – Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице наниже, кота приземља објеката може бити нижа од нулте коте максимално 1,60 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице; – Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице навише, тада кота приземља објеката може бити виша од нулте коте максимално 3,20 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице. – На грађевинској парцели која излази на 2 (две) могуће приступне саобраћајнице, применом правила из претходног става одређују се и 2 (две) коте приземља тако пројектованог објекта, посебно за део објекта који је оријентисан ка једној, а посебно за део објекта који је оријентисан ка другој приступној саобраћајници. – На грађевинској парцели на којој се реализује изградња новог објекта који у приземљу има нестамбену намену, кота приземља може бити виша од нулте коте максимално 0,20 m. – На постојећем објекту на којем је дозвољена реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња задржава се постојећа кота приземља.
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– Објекат поставити у оквиру дефинисане зоне грађења надземних делова објеката, одређене грађевинским линијама на начин приказан у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објекта, до максимално два објекта. – Грађевинске линије којима је опредељена зона грађења нису обавезујуће, осим предње грађевинске линије према Улици Косте Главинић и САО1, па с тим у вези није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простор који је дефинисан грађевинским линијама. – Растојање објекта од бочне границе парцеле: – Растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,60 m), од бочних граница парцеле у овој зони је мин. 1/5 висине објекта; – Растојање објекта од границе парцеле са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је мин. 1/3 висине објекта. – За угаони објекат примењује се растојање од бочних граница парцеле. – У случају изградње грађевинског комплекса, међусобна растојања између објеката у комплексу су: – мин. 1/2 висине вишег између два нестамбена објекта.
ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКТА	– Висина венца објекта према улици САО1 износи макс. 32,00 m (108,50 mnv). – Висина слемена/венца повучене етаже објекта према улици САО1 износи макс. 37,00 m (113,50 mnv). – Висина венца објекта према Улици Косте Главинића износи макс. 10,00 m (94,60 m). – Висина слемена/венца повучене етаже објекта према Улици Косте Главинића износи макс. (104,60 mnv).
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	– Индекс заузетости (Из) надземних етажа објекта износи макс. 60%. – Индекс заузетости (Из) надземних етажа (од нулте коте) угаоних објеката може бити увећан за 15%. – Индекс заузетости (Из) подземних етажа објекта износи макс. 85%.
ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ	– Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП4 остварује се преко улаза/излаза са саобраћајнице САО1, САО3, Косте Главинића и са приступног пута ПП. – Паркирање решити на парцели на отвореном простору у оквиру парцеле или у оквиру подземних етажа објекта, а према нормативу: – 1,00 ПМ/50,00 m^2 НГП продајног простора трговинских садржаја (трговина); – 1,00 ПМ/60,00 m^2 НГП административног пословног простора (пословање); – 1,00 ПМ/50,00 m^2 корисног простора пословних јединица или 1,00 ПМ/по пословној јединици за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50,00 m^2; – 1,00 ПМ/2,00 стола са четири столице угоститељског објекта (за угоститељство); – 1,10 ПМ/једну стамбену јединицу (за становање).

ОГРАЂИВАЊЕ	– Обавезно је ограђивање парцеле ГП4 према грађевинским парцелама ГП1, ГП8 и ГПЈН2.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	– Проценат слободних и зелених површина на грађевинским парцелама износи мин. 40%. – Обавезно је остварити мин. 15% од укупне површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине. – Зелене незастрте површине представљају површине у директном контакту са тлом.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Архитектонску интервенцију решавати у контексту, уз поштовање и подржавање микролокације, те уз савременост архитектонске концепције објекта подржану применом енергетски ефикасних и технолошки одрживих материјала у савременој изградњи. – Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта. – Обликовање објекта и комплекса обавезно спроводити не везујући се за стилске одреднице прошлих времена, уз примену што виших модерних ликовно-естетских својстава, у савременом духу, са новим квалитетним и енергетски одрживим материјалима. – Није дозвољена изградња мансардних кровова, већ искључиво плитких косих, равних и/или озелењених кровова. – Материјализација објеката и обликовни карактер целине мора бити у духу савремене архитектуре и у складу са модернистичким карактером Београда. – Еркери на објектима могу прелазити грађевинску линију макс. 1,00 m од грађевинске линије и то на макс. 50% површине уличне фасаде и на мин. висини од 4,00 m изнад нулте коте терена. – Предвидети проходне делове приземља у циљу остварења пешачких токова унутар парцеле и повезивања делова објекта са нивоа Улице Косте Главинића са деловима објекта на нивоу улице САО1. – Није дозвољено видно постављање спољних јединица термотехничких уређаја и опреме на фасадама објекта, већ их ускладити са стилским крактеристикама објекта. – У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза.
МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	– Грађевинска парцела има приступ са јавне саобраћајне површине, као и минималну комуналну опремљеност. – Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску и телекомуникациону мрежу, водоводну и канализациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	– У зони К1 планирана је грађевинска парцела ГП4 чија даља парцелација и/или препарцелација није дозвољена. – За новопланирани објекат обавезна је израда Пројекта заштите од клизишта. – На грађевинској парцели се поред једновремене, дозвољава спровођење фазне реализације интервенција дефинисаних ПДР-ом. – Фазна реализација интервенција дефинисаних ПДР-ом, са приказом свих фаза реализације, мора бити графички, текстуално и нумерички дефинисана у инвестиционо-техничкој документацији за сваку од фаза која је предмет реализације. – Почетак реализације сваке од фаза дефинисаних техничком документацијом, на грађевинској парцели у оквиру зоне К1 није условљен завршетком било које од претходно започетих фаза на истој грађевинској парцели. – Свака фаза реализације самостално и/или заједно са претходно започетом и/или реализованом фазом, мора представљати техничку, технолошку и функционалну целину која испуњава услове дефинисане ПДР-ом. – Све пешачке и саобраћајне површине ускладити са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). – За новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), као и Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 45/19 и 72/21). – Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова за све планиране интервенције у оквиру зоне К1, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз претходно прибављен одговарајући документ који се односе на Идејно решење (ИДР) и то: – Мишљење/Сагласност/Потврда Секретаријата за саобраћај на Идејно решење (ИДР) које је предмет верификације од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда. – Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција планом дозвољених на грађевинској парцели у оквиру зоне К1 утврђују се мере и услови Завода за заштиту споменика културе: пре отпочињања земљаних радова у оквиру граница предметног ПДР-а инвеститори изградње дужни су да, у циљу заштите археолошких остатака, од Завода за заштиту споменика културе Града Београда прибаве Услове чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите за археолошке локалитете.

Прилог 6: Табеларни преглед посебних правила уређења и грађења за зону К1

В.4.4. Зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4)

	ЗОНА (М4)
ПОДАЦИ О ЗОНИ	– Зона М4 обухвата део блока који се протеже уз улицу Косте Главинића до приступне саобраћајнице САО1, као и део блока смештен уз саобраћајницу САО1 до раскрснице са Руском улицом. – Простор у оквиру зоне М4 је изграђен. – У делу зоне М4, који се протеже уз Улицу Косте Главинића до приступне саобраћајнице САО1, према постојећем стању, доминантна намена је пословање. – У делу зоне М4, који се налази уз саобраћајницу САО1 до раскрснице са Руском улицом, према постојећем стању доминантне су намене вишепородичног становања са дозвољеним компатибилним наменама (пословање и комерцијални садржаји), док се у непосредној близини раскрснице са Руском улицом налазе објекти комерцијалног типа. – У оквиру зоне М4 планирају се грађевинске парцеле ГП1, ГП2, ГП3, ГП5 и ГП6. – Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката извршена је провера и валоризација прописаних критеријума на основу које су утврђени урбанистички, технички и технолошки параметри, могућности и ограничења, као и правила уређења и грађења на грађевинским парцелама ГП1 и ГП2 у зони М4.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	– Проценат заступљености трговинских, комерцијалних и пословних намена и осталих комаптибилних намена креће се од мин. 10% до макс. 100%. – Проценат заступљености становања као компатибилне намене креће се од мин. 0% до макс. 90%. – Проценат заступљености доминантне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле. – Могућа је изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају комфор становања и животну средину и то: трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туристички садржаји, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру зоне М4. – Депанданс предшколске установе Д1 планиран је у стамбеном делу будућег објекта, у оквиру грађевинске парцеле ГП6. – У подземним етажама објеката планира се паркирање возила, позиционирање техничких просторија и инсталационих система намењених функционисању објеката, магацина, остава и сл.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– На грађевинским парцелама у оквиру зоне М4 дозвољава се изградња нових објеката, као и реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња постојећих објеката, изграђених у складу са законом до максимално прописаних урбанистичких параметара дефинисаних овим ПДР-ом. – Изузетак представља грађевинска парцела ГП5 на којој је планирано задржавање објеката у постојећим габаритима и волименима како је приказано у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – У габаритима постојећих објеката, на грађевинској парцели ГП5, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док се промена намене не дозвољава. – У оквиру грађевинске парцеле ГП5 дозвољено је заменити постојећу надземну пешачку пасарелу која повезује постојеће објекте на предметног грађевинској парцели, искључиво у волумену и габариту у којима тренутно јесте. – У приземљу објеката планирати улазне партије стамбене и/или комерцијалне зоне. – Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадним равнима. – Дозвољено је формирање грађевинског комплекса у оквиру зоне М4, који могу да чине грађевинске парцеле ГП1 и ГП2. – Дозвољава се формирање садржаја намењених резиденцијалном становању, те садржаја мултифункционалног карактера намењених комерцијалним функцијама, пословању и резиденцијалном становању, док повучене етаже објекта, настале условљеним раванским повлачењима могу бити функционални прелаз са примењеним компатибилним и умерено комбинованим садржајима, укључујући и озелењене терасе. – Дозвољава се изградња трговинских, комерцијалних и пословних целина, као и других услужних објеката, простора трговине, робних центара, робно-услужних центара, мегамаркета, површина намењених отвореном начину пословања, по типологији „open space" простора, пословних делатности из области трговине на мало, простора намењених производном и услужном занатству, угоститељству и услужним делатностима, простора намењених образовању, здравству, амбуланти и специјалистичких ординација, апотека, простора намењених социјалној заштити, култури, спорту и рекреацији, пословних представништава, финансијских институција, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства, и то: кафеа, мини барова, посластичарница и ресторана, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства, и то: ексклузивних ресторана и свих типова хотела, уметничких атељеа и радионица, струковних агенција и бироа, козметичких салона, књижара, издавачких центара, тржно-пословних центара, робних кућа, биоскопа, простора намењених истраживачким делатностима, играоница и радионица за децу, простора намењених канцеларијском пословању, простора намењених истраживачким делатностима и делатностима из области намена јавно-приватног партнерства, приватних школа и предшколских установа, ординација, лабораторија, као и компатибилне намене које не угрожавају основну трговинску, комерцијалну и пословну намену и животну средину и то простора намењених резиденцијалном становању у оквиру засебних јединица и целина апартманско пословног карактера.

	– Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацина, гаража, остава и слично), осим објеката намењених техничко-технолошком и инфрструктурном функционисању објеката (смећаре, трафо станице, МРС, евакуациони наткривени платои и др.). Депанданс предшколске установе – У зони М4 у оквиру грађевинске парцеле ГП6 планиран је депанданс предшколске установе Д2 који се мора позиционирати у оквиру стамбеног дела објекта. – Правила која се односе на депанданс предшколске установе: – Оптимални капацитет депанданса предшколске установе одређен је на мин. 80 (осамдесет) деце која су разврстана у 4 (четири) васпитне групе; – Укупна БРГП депанданса предшколске установе износи мин. 6,50 m^2 по детету; – За депанданс предшколске установе потребно је обезбедити мин. 8,00 m^2 слободних површина по детету, у оквиру стамбеног блока, атријума и других зелених површина; – Депанданс предшколске установе има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на део објекта друге намене; – Игралиште изградити на подлози погодној за дечија игралишта, површине мин. 3,00 m^2/по детету, од чега један део има меку подлогу и опремити у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта („Службени гласник РС”, број 41/19). – Посебну пажњу обратити на избор справа на дечијим игралиштима (пењалице, њихалице, клацкалице, провлачнице, вртешке, кућице и остало), које треба да задовоље потребе за свим физичким активностима деце одређеног узраста, као и да развијају машту и подстичу креативност. – Травнате површине чине мин. 3,00 m^2 по детету, односно око 50% укупне слободне површине. – На зеленој површини и у делу дворишта одређеном за потребе боравка деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном. – Садни материјал мора да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика могу да изазову нежељене ефекте. – Терен мора бити раван или нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода. – Двориште мора бити ограђено, и то у висини од мин. 1,50 m, у случају да је ограда транспарентна, димензије слободног простора у пољима износе макс. 12,00 cm, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала); – Дозвољено је постављање живе ограде у комбинацији са жичаном оградом према истим условима. – Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3,00 m. – Уколико се планира транспарентна ограда, димензије слободног простора у пољима износе макс. 0,12 m, правац постављања преграда мора бити вертикалан (без хоризонтала), зидани парапет може бити висок макс. 0,60 m, а остатак ограде остаје транспарентан. – Отварање капија мора бити ван домашаја деце, заштићено додатним сигурносним бравама и системима. – Резервисана зелена површина мора бити у мирном делу постојећег блока или ослоњена на планиране зелене површине у зони, удаљена од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не напуштају неконтролисано резервисане површине за боравак деце. – У погледу обликовања и неопходних техичко-технолошких услова, прикључака и инсталација депанданси предшколске установе морају испуњавати све услове прописане Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19).

КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота приземља објекта одређује се на следећи начин: – Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице наниже, тада кота приземља објеката може бити нижа од нулте коте макс. 1,60 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице; – Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице навише, тада кота приземља објеката може бити виша од нулте коте макс. 3,20 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице. – На грађевинским парцелама које излазе на 2 (две) могуће приступне саобраћајнице, применом правила из претходног става одређују се и 2 (две) коте приземља тако пројектованог објекта, посебно за део објекта који је оријентисан ка једној, а посебно за део објекта који је оријентисан ка другој приступној саобраћајници. – На грађевинским парцелама на којима се реализује изградња нових објеката који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити виша од нулте коте макс. 0,20 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице. – На објектима на којима се реализује реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња, изграђених у складу са Законом, задржавају се постојеће коте приземља.
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– На свакој грађевинској парцели у оквиру зоне М4 дозвољена је изградња једног слободностојећег објекта са више улаза. – Изузетак представља грађевинска парцела ГП6 у оквиру које је дозвољена изградња више објеката различитих типолошких карактеристика укључујући слободностојеће и полуатријумске објекте. – Постављање објеката у зони М4 могуће је у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама, како је приказано у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – На грађевинским линијама које су приказане као обавезујуће према графичком прилогу 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а, обавезно је поставити објекат. – Обавезујуће грађевинске линије у оквиру зоне М4 налазе се ка саобраћајницама Косте Главинића, Руске и САО 1 и планиране су ради формирања репрезентативног уличног фронта. – Уколико грађевинске линије нису обележене као обавезујуће није потребно поставити објекат на исте, него га позиционирати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. – На грађевинској парцели ГП1 у оквиру зоне М4 планирана је изградња високог објекта. Грађевинским линијама (ГЛ) дефинисане су 3 (три) зоне грађења базе високог објекта – ЗОНА Б1, ЗОНА Б2 и ЗОНА Б3, као и 1 (једна) зона грађења тела високог објекта – ЗОНА Т. Све зоне су означене аналитичким тачкама у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – На грађевинској парцели ГП2 у оквиру зоне М4 планирана је изградња високог објекта. Грађевинским линијама (ГЛ) дефинисана је 1 (једна) зона грађења базе високог објекта – ЗОНА Б, као и 1 (једна) зона грађења тела високог објекта – ЗОНА Т. Све зоне су означене аналитичким тачкама у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – На грађевинској парцели ГП3 у оквиру зоне М4 планирана је изградња једног објекта. – На грађевинској парцели ГП5 у оквиру зоне М4 планирано је задржавање објеката у овиру постојећих грађевинских линија како је приказано у графичком прилогу бр. 04 – Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а. – Приликом изградње више независних слободностојећих објеката на грађевинској парцели ГП6 у оквиру Зоне М4 неопходно је поштовати следеће удаљења: – Минимално међусобно растојање између стамбених и нестамбених слободностојећих објеката на истој грађевинској парцели је 2/3 висине вишег објекта; – Минимално растојање између нестамбених слободностојећих објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта; – Минимално међусобно растојање између стамбених слободностојећих објеката на истој грађевинској парцели је 2/3 висине вишег објекта.

ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКАТА	– Максимална висина венца објекта одређена је апсолутном и релативном висинском котом. – На грађевинској парцели ГП1 оквиру зоне М4 планиране су висине венаца објекта у складу са поделом на висину базе и тела високог објекта и то: – У оквиру ЗОНЕ Б1, могућа је изградња базе високог објекта, чија је максимална висина венца објекта дефинисана апсолутном висинском котом од 94,35 mnv, што представља релативну коту од 10,00 m, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења базе високог објекта; – У оквиру ЗОНЕ Б2 могућа је изградња базе високог објекта чија је максимална висина венца објекта дефинисана апсолутном висинском котом од 100,35 mnv, што представља релативну коту од 16,00 m, а максимална висина слемена/венца повучене етаже објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 104,35 mnv, што представља релативну коту од 20,00 m, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисаних зона грађења базе високог објекта; – У оквиру ЗОНЕ Б3 могућа је изградња базе високог објекта, чија је максимална висина венца објекта дефинисана апсолутном висинском котом од 106,35 mnv, што представља релативну коту од 22,00 m, а максимална висина слемена/венца повучене етаже објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,35 mnv, што представља релативну коту од 26,00 m, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисаних зона грађења базе високог објекта; – У оквиру ЗОНЕ Т могућа је изградња тела високог објеката, чија је максимална висина венца објекта дефинисана апсолутном висинском котом од 136,35 mnv, што представља релативну коту од 52,00 m, а максимална висина врха објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 140,35 mnv, што представља релативну коту од 56,00 m, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења тела високог објекта. – На грађевинској парцели ГП2 оквиру зоне М4 планиране су висине венаца објекта у складу са поделом на изградњу базе и тела високог објекта и то: – У оквиру ЗОНЕ Б могућа је изградња базе високог објект,а чија је максимална висина венца објекта дефинисана апсолутном висинском котом од 98,50 mnv, што представља релативну коту од 22,00 m, а максимална висина слемена/венца повучене етаже објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 102,50 mnv, што представља релативну коту од 26,00 m, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења базе високог објекта; – У оквиру ЗОНЕ Т могућа је изградња тела високог објеката, чија је максимална висина венца објекта дефинисана апсолутном висинском котом од 128,50 mnv, што представља релативну коту од 52,00 m, а максимална висина врха објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 132,50 mnv, што представља релативну коту од 56,00 m, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења тела високог објекта. – На грађевинској парцели ГП3 у оквиру зоне М4 планирана је изградња објекта чија је максимална висина венца објекта дефинисана апсолутном висинском котом од 92,50 mnv, што представља релативну коту од 16,00 m, а максимална висина слемена/венца повучене етаже објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 96,50 mnv, што представља релативну коту од 20,00 m, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења. – На грађевинској парцели ГП5 у оквиру зоне М4 планирано је задржавање постојеће висине венца објека. – На грађевинској парцели ГП6 у оквиру зоне М4 планирана је изградња објекта/објеката чије су висине венаца и слемена опредељене у односу на приступне саобраћајнице и то: – ка саобраћајници САО1 максимална висина венца објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 101,00 mnv, што представља релативну коту од 24,50 m, а максимална висина слемена/венца повучене етаже објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 105,00 mnv, што представља релативну коту од 28,50 m; – ка саобраћајници САО2 максимална висина венца објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 103,30 mnv, што представља релативну коту од 19,50 m, а максимална висина слемена/венца повучене етаже објекта дефинисана је апсолутном висинском котом од 23,50 mnv, што представља релативну коту од 107,00 m.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	– Индекс заузетости (Из) надземних етажа, на нивоу грађевинске парцеле у оквиру зоне М4 износи макс. 70%; – Индекс заузетости (Из) подземних етажа, на нивоу грађевинске парцеле у оквиру зоне М4 износи макс. 90%; – Изузетак представља грађевинска парцела ГП5 у оквиру које су индекс заузетости (Из) надземних етажа објекта, као и индекс заузетости (Из) подземних етажа објекта постојећи.
ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ	– При изради техничке документације за изградњу објекта обавезно је остварити колски и пешачки приступ на јавну саобраћајну површину. – Колске приступе остварити преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром. – Паркирање возила планирати у оквиру грађевинске парцеле у оквиру објеката а, према нормативу: – 1,10 ПМ/1 стамбена јединица (за становање); – 1,00 ПМ/50,00 m^2 НКП (нето корисног простора) (за трговину); – 1,00 ПМ/60,00 m^2 НКП (нето корисног простора) (за администрацију и пословање); – 1,00 ПМ/50,00 m^2 НКП (нето корисног простора) (за пословне јединице) или 1,00 ПМ по пословној јединици за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50,00 m^2; – 1,00 ПМ/2,00–10,00 кревета (за туризам/хотелијерство према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС”, бр. 83/16 и 30/17); – 1,00 ПМ/50,00 m^2 продајног простора (за тржне центре); – 1,00 ПМ/2 стола/ 8 столица (за угоститељство); – 1,00 ПМ/3 запослена или 100,00 m^2 НКП (нето корисног простора) (за депанданс дечје установе (приватни вртић, дечја играоница)). – Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП1 остварује се преко улаза/ излаза са саобраћајница Косте Главинића и САО3. – Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП2 остварује се преко улаза/ излаза са саобраћајница САО3 и САО1. – Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП3 остварује се преко улаза/ излаза са саобраћајнице САО1. – Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП5 остварује се преко улаза/ излаза са саобраћајнице САО1. – Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП6 остварује се преко улаза/ излаза са саобраћајница САО1, Руске и САО2.
ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	– У оквиру Зоне М4 дозвољено је ограђивање грађевинских парцела на начин и под условима дефинисаним овим ПДР-ом. – Ограђивање није дозвољено према саобраћајницама САО1 и Косте Главинића. – Ограђивање је дозвољено на бочним и задњој граници парцеле према суседним грађевинским парцелама. – Ограђивање према суседним грађевинским парцелама обавезно вршити на начин да ограда својим спољним грађевинским елементима додирује границу између две парцеле, тако да власник сваке грађевинске парцеле гради ограду на својој парцели. – Ограде изградити као транспарентне, дискретно осветљене, у комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљиве и енергетски ефикасне архитектонике, с једне стране и прикладног зеленила са друге стране, максималне висине до 1,60 m, са максималном висине зиданог постаменталног дела ограде од 0,40 m.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– Архитектонску интервенцију, имајући у виду функционалну садржајност, решавати у контексту и уз поштовање и подржавање места којим микролокација располаже. – Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта имајући у виду да високи објекат представља симбол савремености која се огледа у разумевању простора, времена и технологије те се архитектонско обликовање будућег објекта мора промишљати кроз баланс у односу на прошлост, одређен у односу на садашњост и отворен у односу на будућност. – Обавезна је примена енергетске ефикасности и технолошке одрживости у савременој изградњи. – У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза. – Обавезно је обликовно изражавање којим се обезбеђује да високи објекат, свим својим деловима, предметни блок уобличи као референтни организациони и функционални елемент целовитости територије. – Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова, већ искључиво равних и/или озелењених кровова. – Последњу етажу објеката изводити искључиво у форми повученог спрата. – Није дозвољено видно постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта. – Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.). – Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације. – Изузетак чине постојећи објекти на грађевинској парцели ГП5 где је неопходно да се: – Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не угрози стабилност постојећих објеката с аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла, као и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката; – Одвођење атмосферских и осталих вода не упушта и не одводи на друге парцеле ван уређеног система канализације. – Објекте на грађевинској парцели ГП6, с обзиром на пад терена од саобраћајница САО2 до САО1, обавезно је пројектовати каскадно.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	– Обавезно је остварити минимално 10% од површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине. – Проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је минимално 30%. – Обавезно је озелењавање равних кровова подземних делова објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини супстрата од 0,60 cm. – За сваку интервениције обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и, уколико је неопходно, урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје. – Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресадњу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла. – Обавезно је вертикално озелењавање фасадних платана објекта према суседним зонама, као и озелењавање кровних башти и коришћење живе ограде максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина. – Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др.). – Изузетак представља грађевинска парцела ГП5 која нема могућности за формирање нових зелених и слободних површина, па оне остају на затеченом нивоу.

МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	– У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са јавне саобраћајне (колско-пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност. – Минимална комунална опремљеност сваке грађевинске парцеле у оквиру зоне М4 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП. – Изузетак представља грађевинска парцела ГП5 која је комунално опремљена и нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.
СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	– У зони М4 планиране су грађевинске парцеле ГП1, ГП2, ГП3, ГП5 и ГП6, чија даља парцелација и/или препарцелација није дозвољена. – На грађевинским парцелама у оквиру зоне М4, поред једновремене, дозвољава се спровођење фазне реализације интервенција дефинисаних ПДР-ом, изузетак представља грађевинска парцела ГП5 у оквиру које не постоје услови за спровођење фазне реализације допуштених интервенција на парцели. – Фазна реализација интервенција дефинисаних ПДР-ом, са приказом свих фаза реализације, мора бити графички, текстуално и нумерички дефинисана у инвестиционо-техничкој документацији за сваку од фаза која је предмет реализације. – Почетак реализације сваке од фаза дефинисаних техничком документацијом, на појединачним грађевинским парцелама у оквиру зоне М4 није условљен завршетком било које од претходно започетих фаза на истој грађевинској парцели. – Свака фаза реализације самостално и/или заједно са претходно започетом и/или реализованом фазом, мора представљати техничку, технолошку и функционалну целину која испуњава услове дефинисане ПДР-ом. – За новопланирани објекат обавезна је израда Пројекта заштите од клизишта. – За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта, као и коту уређења терена. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), као и Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 45/19 и 72/21). – Све пешачке и саобраћајне површине ускладити са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). – Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова за све планиране интервенције у оквиру зоне М4, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз претходно прибављен одговарајући документ који се односи на Идејно решење (ИДР) и то: – Мишљење/Сагласност/Потврда Секретаријата за саобраћај на Идејно решење (ИДР) које је предмет верификације од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда. – Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција планом дозвољених на грађевинској парцели у оквиру зоне М4 утврђују се мере и услови Завода за заштиту споменика културе: пре отпочињања земљаних радова у оквиру граница предметног ПДР-а инвеститори изградње дужни су да, у циљу заштите археолошких остатака, од Завода за заштиту споменика културе града Београда прибаве Услове чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите за археолошке локалитете.

Прилог 7: Табеларни преглед посебних правила уређења и грађења за зону М4

В.4.5. Приступни пут (ПП)

Површина приступног пута планирана је између зоне К1 и зоне Ј10 и служи за остваривање колског приступа надземној гаражи планираној на ГПЈН2 (урбанистичка зона Ј10) и возилима хитних интервенција на грађевинској парцели ГП4 (урбанистичка зона К1).

Планирана површина приступног пута намењена је коришћењу сервисних и службених возила, возила комуналних служби, снабдевања и возила хитних интервенција.

Према постојећем стању, на предметној локацији налази се саобраћајница која тренутно обавља предметну функцију.

Површини приступног пута приступа се са саобраћајнице САО1, са апсолутне висинске коте 104,35 mnv.

Планирана је реконструкција приступног пута, која обухвата потпуну замену коловозног застора и конструктивно

унапређење саобраћајнице, ради испуњавања прописаних техничких услова и обезбеђивања безбедног и функционалног коришћења.

Планом је планирана грађевинска парцела ПП1 у оквиру површина остале намене.

В.4.6. Табеларни преглед урбанистичких параметара на нивоу зона и ПДР-а

	НАМЕНЕ У ОКВИРУ ОБУХВАТА ПДР-А							ПДР
	ПОВРШИНЕ ЈН			ПОВРШИНЕ ОН				
ЗОНА	ЈС	Ј8	Ј10	С5	К1	М4	ПП	
Површина (m^2)	28.890,45 m^2	3.876,54 m^2	4.771,70 m^2	9.784,79 m^2	4.913,12 m^2	186,01 m^2	19.044,82 m^2	71.467,72 m^2
Грађевинске парцеле	СП1,СП2, СП3, СП4, СП5	ГПЈН1	ГПЈН2	ГП7, ГП8	ГП4	ГП1, ГП2, ГП3 ГП5, ГП6,	ПП1	/
Максимална висина венца објекта (m)	/	дефинисане су на графичком прилогу бр. 04 – РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ					/	/
Максимална висина слемена/ венца повучене етаже објекта (m)	/	дефинисане су на графичком прилогу бр. 04 – РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ					/	/
Зона грађења	/	дефинисана грађевинским линијама					/	/
Индекс заузетости надземних етажа (Из)	/	макс. 50%	макс. 65%	60%	60%	70%	/	/
Индекс заузетости подземних етажа (Из)	/	макс. 60%	по-стојећи	90%	85%	90%	/	/
Проценат слободних и зелених површина	/	мин. 50%	по-стојећи	40%	40%	30%	/	/
Проценат незастртих зелених површина	/	мин. 40%	по-стојећи	10%	15%	10%	/	/
Постојећа БРГП (m^2)	/	~103.500,00 m^2					/	~103.500,00 m^2
Оријентационо укупно БРГП (постојећа и планирана) (m^2)	/	~185.000,00 m^2					/	~185.000,00 m^2
Становање / комерцијала и дел. (%)	/	/	/	51%–100% / 49%–0%	0%–30% / 70%–100%	10%–100% / 0%–90%	/	/
Установа социјалне заштите	/	100%	/	/	/	/	/	/
Установа државне управе	/	/	100%	/	/	/	/	/
Депаданс дечије установе	/	/	/	Д1	/	Д2	/	/
Број стамбених јединица/становника	/	/		~700/~1.850			/	~700/~1.850
Планиран број становника	/	/		1.850,00			/	1.850,00
Број запослених	/	~6.400						~6.400
Густина становника ст/ha	/	~420 ст/ha						~420 ст/ha
Густина корисника ст/зап/ha	/	~1.875 kop/ha						~1.875 kop/ha

Прилог 8: Преглед остварених урбанистичких параметара и вредности на нивоу зона и ПДР-а

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А

Г.1. Смернице за спровођење ПДР-а

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр.С, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), ПДР представља основ за издавање Информација о локацији, Локацијских услова, израду пројеката парцелације и препарцелације као и директно формирање грађевинских парцела јавне и остале намене пред надлежним Републичким геодетским заводом (РГЗ) дефинисаних графичким прилогом бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а.

Границом Плана детаљне регулације блока између улица: Косте Главинића, Руске, надвожњака железничке пруге и Булевара војводе Мишића, ГО Савски венац обухваћен је део следећег плана:

– Регулациони план просторне целине Дедиње („Службени лист Града Београда”, број 1/00).

Ступањем на снагу предметног ПДР-а, у границама овог ПДР-а, престаје да важи:

– Регулациони план просторне целине Дедиње („Службени лист Града Београда”, број 1/00).

Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

Планом су планиране грађевинске парцеле јавне намене ГПЈН1 и ГПЈН2, чија даља парцелација и/или препарцелација није дозвољена.

Планом су планиране грађевинске парцеле остале намене од ГП1, ГП2, ГП3, ГП4, ГП5, ГП6, ГП7, ГП8 и ПП1, чија даља парцелација и/или препарцелација није дозвољена.

Дозвољава се парцелација и/или препарцелација оних катастарских парцела у делу зоне С5, на углу улица Руске и Косте Главинића, које су посебно означене у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а, а које нису директно планиране ПДР-ом.

Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова за све планиране интервенције у овиру зона С5, К1, М4, Ј8 и Ј10, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР-а) од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз претходно прибављање одговарајућих докумената која се односе на Идејно решење (ИДР) и то:

– Мишљење/Сагласност/Потврда Секретаријата за саобраћај на Идејно решење (ИДР) које је предмет верификације од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда.

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција планом дозвољених на грађевинским парцелама у оквиру свих урбанистичких зона, утврђују се мере и услови Завода за заштиту споменика културе: пре отпочињања земљаних радова у оквиру граница предметног ПДР-а инвеститори изградње дужни су да, у циљу заштите археолошких остатака, од Завода за заштиту споменика културе града Београда прибаве Услове чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите за археолошке локалитете.

Саобраћајница Булевар војводе Мишића спроводи се према Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система („Службени лист Града Београда”, број 102/21), као и према Просторном плану подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат Београд на води („Службени гласник РС”, бр. 7/15, 48/22 и 86/25).

Г.2. КП од којих се планирају грађевинске парцеле јавне намене (ГПЈН и СП)

Преглед целих и делова катастарских парцела (КП) од којих се овим ПДР-ом планирају грађевинске парцеле јавне намене (ГПЈН и СП) табеларно је приказан у овој глави, као и у графичком прилогу бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а.

КП ОД КОЈИХ СЕ ПЛАНИРАЈУ ГП ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ГПЈН)		
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ГПЈН):	ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ГПЈН): *тачна површина биће одређена у РГЗ-у	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ ГПЈН
ГПЈН1	3.876,54 m^2	Целе КП: 11108/4, 11109/1, 11110/3, 11110/4 и 11111/3 КО Савски венац
ГПЈН2	4.771,70 m^2	Део КП: 11108/1 и 11108/7 КО Савски венац

Прилог 9: Преглед КП које чине грађевинске парцеле јавне намене (ГПЈН)

КП ОД КОЈИХ СЕ ПЛАНИРАЈУ ГП ЈАВНЕ НАМЕНЕ (СП)		
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (СП):	ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (СП): *тачна површина биће одређена у РГЗ-у	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ СП
СП1	2.638,79 m^2	Делови КП: 11108/1, 11108/2, 11108/7 и 11111/1 КО Савски венац

СП2	312,85 m²	Делови КП: 11111/1 и 11111/4 КО Савски венац
СП3	743,13 m²	Део КП: 11108/7 КО Савски венац
СП4	6.793,68 m²	Целе КП: 11085/3, 11085/4, 11108/11, 11108/12, 11109/4, 11110/5, 11110/6, 11110/7, 11110/8, 11113/2, 11090/5, 11099/2, 11100/2 и 1102/4 КО Савски венац Делови КП: 11085/1 и 11210/1 КО Савски венац
СП5	3.592,22 m²	Целе КП: 11113/3, 11113/4, 11254/3 и 11254/4 КО Савски венац Делови КП: 11113/1, 11113/5, 11110/1, 11111/4, 11111/1, 11112, 11210/23, 11238/1 и 11254/5 КО Савски венац

Прилог 10: Преглед КП које чине грађевинске парцеле јавне намене за мрежу саобраћајница(СП)

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.

Грађевинска парцела саобраћајнице мора да обухвати цео попречни регулациони профил, коловоз и тротоар.

Могућа је фазна реализација инфраструктурних система у оквиру коридора планираних саобраћајница.

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

Због побољшања услова саобраћаја, елементи профила саобраћајница могу се мењати кроз техничку документацију, без промене планиране ширине регулације, без измене предметног ПДР-а.

Приликом израде техничке документације за изградњу или реконструкцију саобраћајница у оквиру предметног плана, неопходно је прибавити саобраћајно-техничке услове Секретаријата за јавни превоз.

Г.3. КП од којих се планирају ГП остале намене (ГП)

Преглед целих и делова катастарских парцела (КП) од којих се овим ПДР-ом планирају грађевинске парцеле остале намене (ГП) табеларно је приказан у овој глави, као и у графичком 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а.

КП ОД КОЈИХ СЕ ПЛАНИРАЈУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (ГП)		
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГП):	ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (ГП): *тачна површина биће одређена у РГЗ-у	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ГП)
ГП1	3.156,30 m²	Цела КП: 11108/20 КО Савски венац
ГП2	1.548,06 m²	Део КП: 11108/7 КО Савски венац
ГП3	877,36 m²	Део КП: 11108/7 КО Савски венац
ГП4	4.913,12 m²	Део КП: 11108/7 КО Савски венац
ГП5	5.640,84 m²	Део КП: 11108/2 КО Савски венац
ГП6	7.821,95 m²	Део КП: 11111/1 КО Савски венац
ГП7	1.475,68 m²	Цела КП: 11110/2 КО Савски венац
ГП8	2.102,85 m²	Делови КП: 11108/15 и 11108/10 КО Савски венац
ПП1	186,01 m²	Део КП: 11108/7 КО Савски венац

Прилог 11: Преглед КП које чине грађевинске парцеле остале намене (ГП)

Није дозвољена даља парцелација и/или препарцелација грађевинских парцела планираних ПДР-ом.

Г.4. Општа напомена

У случају неслагања бројева катастарских парцела (КП) и грађевинских парцела (ГП) у текстуалном и графичком делу ПДР-а, важи графички прилог бр. 05 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, поглавље II, графички део ПДР-а.

У случају евентуалних неслагања у тексту и табеларним прегледима (датим у Прилозима нумерисаним од бр. 1 до бр. 11) у оквиру текстуалног дела, важе подаци из табеларног прегледа.

У случају неусаглашености текстуалног и графичког прилога, важи графички прилог.

Саставни део овог ПДР-а су и следећи делови:

II ГРАФИЧКИ ДЕО ПДР-А

01. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА,	Р	1:500
02. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА,	Р	1:500
03. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА	Р	1:500
04. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	Р	1:500
05. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р	1:500
06. ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р	1:500
07. ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р	1:500
08. ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р	1:500
09. ПЛАНИРАНА ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р	1:500
10. ПЛАНИРАНА ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р	1:500
11. ПЛАНИРАНИ СИНХРОН ПЛАН	Р	1:500

КЊИГА 2/2

III ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПДР-А

01. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А
02. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
03. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА
03.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А ГРАДА БЕОГРАДА – ПЛАНИРНА НАМЕНА
03.2. ИЗВОД ИЗ ПГР-А СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА БЕОГРАДА
03.3. ИЗВОД ИЗ ПГР-А ШИНСКИХ СИСТЕМА У БЕОГРАДУ СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ ЗА I ФАЗУ ПРВЕ ЛИНИЈЕ МЕТРО СИСТЕМА
03.4. ИЗВОД ИЗ ПГР-А ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА И ВОДОВА СИСТЕМА ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА У БЕОРАДУ (I ФАЗА, I ЕАТАПА) – ЦЕЛИНА Б1
03.5. ИЗВОД ИЗ ПДР-А ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛ. ВОДА 110 KV ОД ПОСТОЈЕЋЕ ТС 110/35 KV ТОПЛАНА „НОВИ БЕОГРАД”, ДО ПОДРУЧЈА ППППН „БЕОГРАД НА ВОДИ”, ГО НОВИ БЕОГРАД, САВСКИ ВЕНАЦ И ЧУКАРИЦА
04. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ ЈКП И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
05. ГЕОЛОШКО-ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
06. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
07. ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У ПДР СА ЗАПИСНИКОМ
07. 1. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПДР-А СА ЗАПИСНИКОМ
07. 2. ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У ПДР СА ЗАПИСНИКОМ
08. ДОКУМЕНТАЦИЈА „BUREAU CUBE PARTNERS” Д. О. О.
09. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ПДР-А
10. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
11. ЛИЦЕНЦЕ И ПОТВРДЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
12. СТУДИЈСКА АНАЛИЗА
12.1 ПРОСТОРНА ЕНВЕЛОПА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИСОКОГ ОБЈЕКТА
13. КОПИЈА ПЛАНА
14. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПЛАН
15. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
16. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
17. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ
18. ТАБЕЛА ФИНАНСИЈСКЕ ПРОЦЕНЕ УЛАГАЊА У ЈАВНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
19. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА

Овај ПДР ступа на снагу 8 (осам) дана након објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда
Број 350-1037/25-С, 22. децембра 2025. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 22. децембра 2025. године, на основу члана 35, став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) 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

ИЗМЕНУ И ДОПУНУ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА УЗ ВИНОГРАДСКУ УЛИЦУ, СА САОБРАЋАЈНОМ ВЕЗОМ ДО АУТО-ПУТСКЕ ОБИЛАЗНИЦЕ, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НОВИ БЕОГРАД И СУРЧИН – III ФАЗА, ЗА ДЕО БЛОКА 22

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Полазне основе

Изради Измене и допуне Плана детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза, за део Блока 22, приступило се на основу Одлуке о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза, за део Блока 22 („Службени лист Града Београда”, број 162/24), на иницијативу правног лица „Eurasia Trade Centar” д. о. о., Београд, Трг пријатељства Србије и Кине број 4/4/411.

Донето је решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације подручја уз Виноградарску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза, за део Блока 22 („Службени лист Града Београда”, број 135/24).

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

Граница плана обухвата део територије градских општина Нови Београд и Сурчин, Блок 22, који се налази између улица Јурија Гагарина и Нове 15, дефинисан Планом детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза, („Службени лист Града Београда”, број 162/24), са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена планом износи око 2,6 ha.

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима.)

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске целе парцеле:

– 5591/4, 5591/3, 7039, 5569/24, 5569/1, 5591/6,5591/8, 5591/10, 5591/5, 5591/7 и 5569/19, КО Нови Београд.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1. „Катастарски план са границом плана”, Р 1:500.

3. Правни и плански основ

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, 52/21, 62/23, 91/25);

– Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24);

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

– Правилник 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);

– Одлуке о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза, за део Блока 22 („Службени лист Града Београда”, број 162/24).

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 , 97/17, 82/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23);

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

Према ПГР-у, на подручју у оквиру граница плана су обухваћене:

Површине осталих намена:

– Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности – К3

Површине јавне намене:

– Мрежа саобраћајница – Нова 17

– Површине за инфраструктурне објекте и комплексе – ТС трафостаница 110/10кV.

Зоне заштите простора и основна ограничења изградње

– Заштитни појас постојећих надземних водова.

Према ПГР-у система зелених површина, на подручју у оквиру граница плана су обухваћени:

– Блокови.

4. Постојећа намена површина

4.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Границом плана су обухваћене површине осталих и јавне намене.

Остале намене:

– Објекат у изградњи на кп 7039 КО Нови Београд.

– Неизграђене површине;

– Природно регулисане зелене површине.

Јавне намене:

– Јавна саобраћајница, Нова улица 17.

4.2. Постојеће стање саобраћајних површина

4.2.1.Саобраћајна мрежа

У оквиру границе плана је изграђена јавна саобраћајница Нова улица 17, која се завршава окретницом.

4.2.2. Јавни градски превоз путника

У оквиру саобраћајница обухваћених планом не саобраћа ниједна линија.

4.3. Зелене површине

У постојећем стању на парцелама у обухвату се налази самоникло зеленило.

4.4. Заштита објеката и природе

4.4.1. Заштита културних добара

С аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС, број 129/21), предметни простор у оквиру границе плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

(Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 66-76/2025 од 16. маја 2024.)

4.4.2. Заштита природе

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документације Завода за заштиту природе Србије, обухват плана се не налази у оквиру подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије.

(Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 број 021-1637/2 од 11. јуна 2025.)

4.5. Јавни објекти и комплекси

5.5.1. Предшколске и школске установе

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

5.5.2. Здравствене установе

На простору у оквиру границе плана не постоје изграђени објекти здравствених установа.

5. Планирана намена површина

5.1. Површине осталих намена:

– Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности – (К3.1.1)

5.2. Површине јавне намене:

– Мрежа саобраћајница – Нова 17

– Површине за инфраструктурне објекте и комплексе – ТС трафостаница 110/10кV.

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина", Р 1:1000).

6. Правила уређења

6.1. Услови за изградњу инфраструктурне мреже

Инфраструктурне мреже планиране су до границе плана, с тим да ће прикључење на инфраструктурну мрежу у ободним улицама (постојећу или планирану) бити реализовано на месту где је то најповољније. Приликом издавања локацијских услова утврдиће се тачни услови за прикључење објеката на инфраструктуру.

6.1.1. Услови за водоводну мрежу

Територија обухваћена границом плана припада првој висинској зони.

Палнирана хидрантска потрошња на предметном подручју је Q=30 l/s, за мокру спринклер инсталацију Q=20 l/s и за суву спринклер инсталацију Q=24 l/s. Због великих потреба за водом, за хидрантску мрежу, суву и мокру спринклер инсталацију потребно је планирати резервоар са алтернативним начином снабдевања водом за хидрантску мрежу и спринклер инсталације на предметном подручју.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој – водовод, услови 26546 I4-1/873/25 од 21. маја 2025. године)

6.1.2. Услови за канализациону мрежу

Непосредно уз предметну локацију у улицама Нова 17 и Нова 15 изграђени су фекални канали ФК250 mm и ФК300 mm, који употребљене воде одводе до шахтне канализационе црпне станице на углу саобраћајница Др Ивана Рибара и ЈСАО1/1. Из КЦС употребљене воде се каналом ФПЛ315 mm одводе до реципијента постојећег фекалног канала ФК 300–400 mm у Улици др Ивана Рибара и низводно преко канала ФК 500 mm одводе до фекалног дела двојног колектора ФБ140/160 cm у Блоку 45. Овај колектор се улива у КЦС „Галовица", која воде потискује према КЦС „Газела" одакле се воде усмеравају према КЦС „Ушће". КЦС „Ушће 1" је по постојећем стању недовољног капацитета, тако да је неопходна изградња и пуштање у рад КЦС „Ушће – Нова".

За потребе каналисања насеља Лединe, урађен је Генерални пројекат одвођења употребљених и атмосферских вода са ширег подручја насеља Лединe („Водотехника" д. о. о. 2019). Генелрални пројекат (модел) је доказао недостатак капацитета низводне деонице колектора ФБ 140/160 cm (уско грло у Милентија Поповића). Потребна је реконструкција фекалног колектора. У генералном пројекту, воде са блокова 22 и 23 комерцијалне зоне нису рачунате, јер комерцијалне зоне тада нису биле планиране.

Према важећем плану у улицама 17, 15 и 16 планирана је фекална канализација ФК250 и кишна канализација мин. АК 300.

Фекална канализација се укључује у планирани фекални канал у Улици Јурија Гагарина, који употребљене воде одводи до главног реципијента фекалног колектора ФБ70/125-140/160 cm.

Планирано је да се атмосферске воде кишним каналима дуж улица 17,15,16 и саобраћајнице Јурија Гагарина одведу до планиране ретензије РЕТ-2 у регулацији планираног продужетка Улице Јурија Гагарина. Излив из ретензије РЕТ-2 је мелиорациони канал број 20 кроз уређаје за пречишћавање. Карактеристике и капацитет ретензије ће се дефинисати техничком документацијом.

Како планиране саобраћајнице још нису изведене, за потребе одвођења употребљених вода са предметног подручја пројектована је и делом изведена наведена постојећа фекална канализација и КЦС капацитета Q= 30 l/s. За КЦС је урађен пројекат „Реконструкција дела Улице др Ивана Рибара у постојећој регулацији (фактичко стање), са изградњом мале црпне станице за фекалне воде са прикључком до постојећег колектора у заштитном појасу постојеће улице" („Путинвест" д. о. о. 2025). Радови на КЦС још трају

и објекат нема употребну дозволу.

С обзиром на повећање количина отпадних вода, КЦС неће моћи да прими додатне количине воде са предметног подручја, јер је димензионисана на капацитет који је дат у тексту. Вишак употребљених вода које КЦС не може да прихвати, а они се могу мерити ка канализационим реципијентима у улици 16 и Јурија Гагарина тек по њиховој изградњи.

Ранијом планском и техничком документацијом није била предвиђена КЦС и није рачунато са оптерећењем низводних канала.

На почетку постојећег канала ФК 300–400 mm планиран је прихват и употребљених вода са Националног стадиона од 15 l/s, као привремено решење до изградње недостајућих објеката Батајничког система.

Такође, при последњој реконструкцији канала ФК 300–400–500 mm (за потребе непрофитних станова) није се рачунало на количину употребљених вода које се уливају из насеља Милева Марић Ајнштајн уз Улицу Ивана Рибара.

Стога је потребно урадити пројекат са хидрауличким прорачуном, којим ће се проверити капацитети непосредног реципијента ФК 300–400–500 mm у Улици др Ивана Рибара у односу на додтане количине употребљених вода са гравитирајућег подручја канала, све до главног реципијента ФБ 140/160.

Уколико се утврди недостатак капацитета постојећег реципијента, планира се реконструкција постојећег или изградња новог фекалног канала. Евентуалну реконструкцију канала извести пре прикључења планираних количина употребљених вода са Националног стадиона и комерцијалних делатности.

Кишне воде са територије у границама измене и допуне плана усмерити ка реципијенту – мелиорационом каналу преко уређаја за пречишћавање.

Планирана кишна и фекална канализација мора бити у јавној површини због одржавања и интервенција. Интерна канализација није у надлежности ЈКП БВК. Изнад канализационих објеката није дозвољена градња.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој – канализације, услови 26546/2,I4-/874/25 од 27. маја 2025. године)

6.1.3. Водопривредни услови

У оквиру разматраног планског обухвата од гравитирајуће хидромелиорационе каналске мреже налази се канал 20-1. Наведени канали припадају хидромелиорационом систему „Петрац ХМС БГ С 1.2". Хидромелиорациони систем „Петрац БГ Ц1 2" одводи сувишне воде са катастарских општина Бољевци, Јаково, Сурчин, Бежанија и Нови Београд.

Хидраулички елементи канала 20-1 на деоници од km 0+000 до km 0+080 су:

– Кота пројектованог дна канала на km 0+000 је 69.03 mnm, а на km 0+080 је 69.17;

– Ширина дна канала 1.0 m;

– Нагиб косине 1:1,5;

– Пад нивелете пројектованог дна 1.7 промила.

Граница обухвата плана са источне стране се граничи са деоницом мелиорационог канала „20" од km 0+450 до km 0+630. Канал 20 припада сливу канала Петрац 2, а притоке канала су канал „20-1" који се улива у канал „20" на стационажи km 0+346,65 и канал „20-2" који су улива на стационажи km 0+448.12.

Заштити од посредног или непосредног утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуеном и будућем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода уважавајући меродавне коте терена.

Уколико се предвиђа додатно насипање, урадити анализу утицаја насипања на режим подземних вода и дати решење заштите околних нижих терена, односно изградњом објеката омогућити отицање унутрашњих или узводних вода и за њихово одвођење предвидети одговарајуће мере и објекте.

Водоснабдевање у оквиру рлана се планира прикључењем на градску водоводну мрежу за санитарно исправну воду за пиће, техничку воду за одржавање и прање унутрашњих површина и противпожарну заштиту.

Планира се сепарациони систем канализације за санитарно-фекалне и атмосферске воде. Санитарно-фекалне отпадне воде се каналишу затвореним системом канализације и евакуишу се до прикључка на градску канализацију према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

Потенцијално зауљене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина, као и паркинга се прикупљају посебним системом канализације и спроводе преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата пре упуштања у реципијент (градску канализацију, мелиорациони канал) таквим да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Правилником о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода.

Водни режим каналске мреже не сме бити угрожен у погледу квалитета и квантитета.

У односу на протицајни профил канала 20-1 дефинисати и задржати каналски појас једну (две траке) по 5,0 m с обе стране канала ради пролаза и одржавања протицајног профила.

Затварање профила мелиорационог канала 20-1 може се дозволити под следећим условима:

– да се затварање изврши формирањем пропуста или дупло армираним бетонским цевима, са шљунчаним филтерским засипом и геотекстилом;

– да кота дна цеви буде као пројектована кота дна канала;

– да се поред транзитне обезбеди и дренажна функција на делу зацевљене деонице, имајући у виду и могућност одржавања;

– да се на почетку и на крају зацевљене деонице предвиди осигурање уливне и изливне грађевине;

– да се изврши хидраулички и статички прорачун пропусне моћи профила, евакуације подземних вода и максималног оптерећења изнад затворене деонице;

– да се дефинише начин одржавања затвореног профила;

– у поступку прибављања Локацијских услова неопходно је прибавити водне услове од имаоца јавних овлашћења.

(Услови ЈП „Србија воде" , Водопривредни центар „Сава–Дунав", број 4921/2 од 10. јуна 2025.)

Санитарна заштита изворишта Београдског водовода

На основу Решења о одређивању зона санитарне заштите на администинстративној територији Града Београда, за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање Града Београда (Министарство здравља Републике Србије, број 530-01-4812014-10 од 1. августа 2014.), подручје обухваћено предметним планом налази се у широј зони санитарне заштите Београдског водовода.

Правилником о начину одређивања и одржавања зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС", број 92/08, члан 27), дефинисано је да се у зони III (шира зона заштите) не могу градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту и то:

1. Трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;

2. Комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;

3. Испуштање отпадне воде;

4. Изградња саобраћајница без канала за довод отпадних вода;

5. Неконтролисано сечење шума;

6. Неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материја испирањем и цурењем;

7. Површински и потповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој.

На предметном плану је потребно применити следеће:

За потребе изградње дозвољава се ограничено планско насипање терена у простору обухвата плана, у складу са препорукама претходних и планираних инжењерскогеолошпких истраживања. Насипање терена треба да буде контролисано, искључиво материјалом контролисаног порекла и састава и усклађено са постојећим и планираним објектима водовода, канализације и водопривреде.

Све нове објекте планирати тако да најнижа кота подземних етажа инсталација и тема буде у насутом или повлатном слоју, без продора у водоносни слој.

Квалитет пречишћене отпадне воде која се испушта у реципијент – фекалну и атмосферску канализацију, односно каналску мрежу треба да одговара важећим правилницима уредбама и одлукама.

Техничко-технолошке отпадне воде из комерцијалних објеката обавезно сакупљати, третирати на мањим таложницима, сепараторима масти и уља и евакуисати у реципијент – градску канализацију.

Све површински „запрљане" атмосферске и процедне воде које се формирају од падавина, прања, одржавања и сл. и сливају са трупа саобраћајница, платоа, приступних рампи, паркинга итд., сакупити и третирати на адекватним постројењима за предтретман отпадних вода и даље евакуисати у градску канализацију.

Чисте атмосферске воде са кровова и надстрешница објеката могуће је испуштати директно у тло, без претходне прераде.

За све планиране трафостанице, машинска постројења, дизел-електричне агрегате, мања складишта, магацине и/или радионице у којима ће се складиштити мање количине опасних, штетних, и/или запаљивих материја, а налазе се унутар планом предвиђених објеката или ван њих, обавезна је примена специјалних мера заштите, као и обавезан мониторинг подземних вода.

Делови планираних објеката који се налазе на површини или испод површине терена, односно који се у потпуности или делимично налазе у тони осцилација и испод нивоа подземних вода у насутом или повлатном слоју (сервисне просторије, машинске сале, радионице, мања приручна складишта, магацини, оставе, подруми гараже) морају бити у потпуности изоловани, како би се спречио сваки евентуални продор загађујућих материја из објеката у околну средину.

Предвидети простор за контејнере за комунални отпад на непропусној АБ или некој другој адекватној подлози, са високим праговима, заштитним ивичњацима и адекватним падом.

(Услови: ЈКП БВК заштита изворишта, бр. I-4-1/1697/25 од 5. септембра 2025.)

6.1.4. Услови за електроенергетску мрежу

У сарадњи са Службом за припрему и надзор одржавања и увидом у достављене податке Службе за техничку документацију ЕДС Београд, установљено је да у планираном подручју предметног плана нема постојећих ЕЕО 35 kV напонског нивоа који су у надлежности ЕДС Београд.

Напајање планираних порошача вршиће се из планиране ТС 110/10 kV Виноградска и постојеће електродистрибутивне мреже 10 kV.

На делу предметног комплекса у изградњи је објекат „Eurasia Trade Center" за који је изграђена ТС 10/0.4 kV „Милева Марић Ајнштајн 116", Нови Београд, регистарски број Z-2256, инсталисане снаге 100 kVA

(Услови: „Електродистрибуција Србије"а. д. Београд, број 2418/25/24 од 22. маја 2025. године)

6.1.5. Услови мрежу далековода

Траса далековода 110 kV бр. 104/2 ТС Београд 32 – Београд 5, који је у власништву Електромрежа Србије а. д. једним својим делом улази у границу предметног плана.

У непосредној близини предметног плана налазе се трасе далековода

– 2×220 kV, број 294АБ, ТС „Београд 5" – ТС „Обреновац";

– 220 kV, број 228, ТС „Београд 5" – ТС „Обреновац";

– 220 kV, број 250, ТС „Београд 5" – ТС „Обреновац",

који су у власништву „Електромреже Србије" а. д.

Према плану инвестиција и плану развоја преносног система планиране су следеће активности:

1. Прикључни вод за ТС 110/35 kV Београд 44 (Сурчин). Прикључење ове ТС је предвиђено изградњом двосистемског далековода до ДВ 110 kV број 104/2, који је на једној деоници већ изграђен са стубовима за двосистемски ДВ 490/65 mm^2, док ће деоница од стуба бр. 6 до стуба бр. 16 бити реконструисана у двосистемски. Ово прикључење би се обавило тако што би се на ДВ 100 kV број 104/2 од ТС „Београд 5" до места увођења ТС „Београд 44" опремио други систем проводника. Тај систем би се наставио према ТС „Београд 44". У оквиру пројекта реконструкције ДВ 110 kV бр. 104/1 и 104/2 ТС „Београд 5" – ТС „Београд 2" у двосистемски, до ТС „Београд 44" би се опремио и други систем проводника.

2. Реконструкција далековода 110 kV 1034/2 ТС „Београд 2" – ТС „Београд 5" у двосистемски.

3. У обухвату предметног плана предвиђена је дистрибутивна ТС 110/10 kV. Ова ТС није била најављена од стране оператора дистрибутивниг система у процесу израде Плана развоја преносног система и сагласно томе повезивање ове ТС није сагледано у плану развоја.

Имајући у виду предлог локације предметне ТС 110/10 kV у близини далековода 110 kV број 104/2, неопходно је да се предвиди коридор за двосистемски далековод са пресеком проводника 490/65 mm^2 за повезивање предметне ТС са ДВ број 104/2. Предуслов за повезивање јесте да се изврши реконструкција водова наведена у претходне две тачке. Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај у зависоности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековода, а ван заштитног појаса ЕМС АД

ће по захтеву доставити податке за израду елабората, с тим да подносилац захтева није у обавези да достави елаборат на увид и сагласност ЕМС АД. У таквим случајевима пожељно је да се изради елаборат како би се извршила провера утицаја на изграђени или планирани објекат са потребним додатним заштитним мерама.

У случају да се из елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа потребно је да се приступи:

– склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи између „Електромреже Србије" и инвеститора;

– о трошку инвеститора уради техничка документација и достави „Електромрежи Србије" на сагласност;

– о трошку иневститора планираних објеката радови изврше пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода.

Пре почетка било каквих радова у близини далековода треба да се обавесте представници „Електромреже Србије". (Услови „Електромрежа Србије" а. д. Београд, број 130-00-UTD-003-481`/2025-005 од 13. маја 2025.)

6.1.6. Услови за евакуалцију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору инвеститор је у обавези да набави металне контејнере запремине 1100 литара и габарита 1,37 x 1,20 x 1,45 m у потребном броју који се обрачунава помоћу норматива 1 контејнер на 800 m^2 корисне површине објекта.

Контејнери (запремине 1,1 m^3) се постављају на избетонираним платоима у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела намењених изградњи предвиђених објеката са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној избетонираној површини, без степеника, са успоном до 3% и износи мин 15 m од места за њихово постављање за комунална возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати пражњење, што изискује регулисање паркираних возила дуж саобраћајнице.

До смећара у приземљу мора се обезбедити директан приступ за раднике ЈКП „Градска чистоћа", при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном ручном гурању контејнера од њихових позиција за комунална возила које износи 15,00 m, а комунални радници га могу обављати само на равној избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3%. На том путу не смеју бити паркирана возила.

За пролаз комуналног возила за одвоз смећа, приступна саобраћајница мора бити прилагођена габариту возила димензија 8,6 x 2,5 x 3,5 m са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 m. Мора се обезбедити минимална ширина саобраћајнице од 3,5 m за једносмерни саобраћај и 6,0 m за двосмерни саобраћај. Нагиб не сме бити већи од 7%.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Уколико се предвиди постављање контејнера на подземној етажи, неопходно је обезбедити минималну висину таванице од 4,5 m, слободан простор за њихово манипулисање или обезбеђен смер улаз–излаз, а нагиб рампе, уколико је грејана, може бити и већи од наведеног. Контејнери су намењени за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа".

6.2. Инжењерскогеолошки услови

На основу урађене „Инжењерскогеолошке документације за потребе израде Плана детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, ГО Нови Београд и Сурчин"", од стране предузећа „Институт за путеве" из Београда (2017), дефинисани су инжењерскогеолошки услови.

Детаљни услови за измене плана су дати у Елаборату о геотехничким условима изградње („Geodami Inženjering", Врбовац), август 2025. године, број елабората ГТ23-4а/25.

Истражни простор у морфолошком смислу припада левој долинској страни, односно алувијалној равни реке Саве, тзв. новобеоградском алувијалном платоу. У природним условима, овај део алувијалне заравни са котама ~69~74 mnv, често је био плављен (све до изградње Савског одбрамбеног насипа).

Геолошку основу терена, у оквиру плана, до испитане дубине (макс. 32,0 m), изграђују терцијарне (миоцене) панонске глиновито-лапоровите и подређено глиновито-песковите наслаге плиоцена. Преко њих наталожени су седименти квартара. Истражним радовима раздвојени су холоцени седименти савременог алувијона и алувијално-барски седименти плеистоцена. Површину терена највећим делом чини хумизирани слој глиновите прашине. У урбаним деловима терена (насеља и саобраћајнице) на површини је заступљен насип променљиве дебљине, а до макс. 1 m. Најчешћи вид насипања је шутом и материјалом из ископа. Неретке су и веће или мање дивље депоније пластике, картона, шута.

Средњи водостај Саве и Дунава пре изградње ХЕ „Ђердап" био је на коти 70,50 mnv. У периоду од 1972. до 1976. године, средњи ниво Дунава код Београда био је око коте 70,80 mnv. Од 1977. надаље, средњи ниво рекео је око 70,80 mnv. На основу података Хидрометеоролошког завода и извештаја о водостају Дунава и Саве (водомерне станице Земун и Београдско пристаниште), може се закључити да маскимална кота осцилира зависно од водостаја Саве и површинског прихрањивања из залеђа Бежанијске косе и достиже коту 74,00 mnv. Мерени ниво подземне воде у време истраживања је на дубини 0,8 – 3,0 m од површине терена, између апсолутних кота 69,00 и 71,5 mnv. Устаљен је у фацији поводња у прашинастој глини или у прашинасто-глиновитом песку. Међутим, реално је очекивати да је при максималном нивоу терен водозасићен до површине терена. Осцилације воде су 1,0 – 3,0 m. С обзиром на то да је предметни терен равничарски, са ниским котама (~69,0–74,0 mnv), на истражном подручју заступљени су процеси физичко-хемијског распадања и појава забарења (плављења).

За геолошку грађу терена је карактеристично да у геолошкој грађи учествују седименти квартарне старости:

Рецентне творевине (n), настале антропогеним деловањем на већем делу подручја дебљине 1,0–3,5 m;

Алувилални нанос Саве;

Алувијално-језерски седименти, као колектори подземних вода;

Језерско-барски седименти.

Процес физичко-хемијског распадања је присутан код свих седимената који изграђују површински део терена. Продукт овог процеса је хумузирани покривач који је настао заједничким деловањем атмосферских падавина, површинских и подземних вода, присуством биљног покривача и применом различите врсте ђубрива. Дебљина

хумизираног слоја је 0,7–1,8 m. Плављење је изражено кроз појаву бројних забарења на терену. Настаје услед високих нивоа воде у терену и слабе водопропусности приповршинских слојева, који успоравају инфилтрацију воде ка дубљим слојевима. Средина је директно повезана са околним водотоцима. Иако у терену постоје канали којима се покушава одржавање сталног нивоа воде у терену, нема значајнијих ефеката. Бројне су локације на којима током целе године егзистирају баре и забарења.

Подрејон се може користити за урбанизацију, уз уважавање одређених услова и препорука:

Објекти

– Објекти високоградње могу се градити применом директног фундирања, на унакрсно повезаним тракама или на монолитној темељној плочи, уз одговарајуће укрућење конструкције објекта (армирано-бетонски зидови у оба правца).

– Седименти заступљени у површинској зони су неуједначених и променљивих, углавном неповољних физичко-механичких својстава, те је неопходно побољшање носивости средине. Елиминацију штетних слегања обезбедити применом одговарајућих метода (збијање подтла, израда шљунчаног тампона, насипање и др.).

– Ископе штитити од зарушавања и подземне воде.

Око објеката обезбедити тротоаре са нагибом од објеката ка саобраћајницама и поплочаним површинама.

– Због високог нивоа подземне воде не препоручује се пројектовање и изградња објеката са подрумским просторијама.

– У случају изградње објеката са једном или више подземних етажа, морају се применити одговарајуће мере хидротехничке заштите.

Саобраћајнице

– Код линијских објеката саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја мин. 0,5–0,8 m, а подтло обрадити према техничким условима за саобраћајнице или применити мере мелиорације (геотекстил, замена бољим материјалом и сл.).

– Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање воде са саобраћајница.

– Изградњу саобраћајница планирати искључиво у насипу како би се избегло квашење постељице подземном водом.

– Потребно је планирати биогену заштиту косина евентуалних насипа – засека.

Кишни и канализациони колектори

– Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 1,0 m обезбедити од зарушавања и прилива воде адекватним мерама, односно применом таквих технички-технолошких и мелиоративних решења, која ће обезбедити стабилност страна ископа и суву темељну јаму.

– Водове поставити на тампоне од шљунка, туцаника или у бетонске канале. Везе између колектора и објеката морају бити флексибилне и са већим бројем ревизионих шахти како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања, испирања и сл.).

– Ровове затрпати песком са одговарајућом збијеношћу.

– Зоне са водом на површини терена (локалне баре), морају се прво насипати по техничким условима, а затим кроз насип вршити ископ.

У оквиру овог подрејона, у зонама постојећих канала који имају функцију обарања нивоа воде у терену, а у циљу очувања функције канала и објеката, планира се заштита од грађевинске активности и озелењавање површина у њиховој зони, као и чишћење канала од отпадака – смећа и растиња.

6.3. Правила заштите

6.3.1. Услови за заштиту културно-историјског наслеђа

С аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), простор плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, 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 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 сачува на месту и у положају у коме је откривен.

(Услови: Завод за заштиту споменика културе града Београда, Услови број 66-76/2025 од 16. маја 2025.)

6.3.2. Услови за заштиту животне средине

Мере и услови за заштиту животне средине

Извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања на предметној локацији у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Капацитет нове градње ускладити са капацитетом постојеће инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном градњом.

Простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели и/или у подземним етажама објекта. Број подземних етажа се дефинише након геолошких истраживања.

У заштитној зони постојећег далековода 110kV, која износи 25 m са обе стране вода од крајњег фазног проводника, а имајући у виду негативан утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину, није дозвољена изградња, уређење простора који захтевају дужи боравак људи, могу се планирати намене попут: паркинг простора, манипулативних површина, инфраструктурних површина и објеката (трафостаница, подстаница, црпних станица и сл.) у којима није предвиђен дужи боравак радника, уређење зелених површина, које нису намењене јавном коришћењу, осим садње високог растиња и сл.; грађевинску линију/зону градње у оквиру зоне планирати ван заштитне зоне далековода.

Трафостаницу (ТС110 kV) 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 нејонизујућем зрачењу након изградње ТС, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетним и електромагнетским пољима, у складу са правилником за ову област.

У циљу заштите воде и земљишта планирају се одговарајуће мере заштите од намерног или случајног загађивања подземних вода и земљишта, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и Правилника о начину одређивања и одржавања зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), с обзиром на то да се предметни објекти граде на простору шире зоне заштите изворишта београдског водовода.

Приоритетно је извршити реконструкцију постојеће и доградњу недостајуће инфрструктуре канализације и прикључење планираних објеката на исту.

Сепаратно прикупљање условно чистих вода са кровних површина, зауљених отпадних вода са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, из гаража, из делова објеката намењених припреми хране и санитарно-фекалних отпадних вода.

Избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу с обавезом да се спречи неконтролисано изливање отпадних вода у околни простор.

Изградњу саобраћајних, манипулативних и паркинг површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом одржавања или за време падавина.

Потпуни контролисани прихват зауљених вода из гараже и са наведених површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент.

Пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у којима се врши припрема хране на таложницима/сепараторима и сепаратору уља и масти.

У циљу заштите ваздуха, централизован начин загревања планираних објекта прикључењем на систем даљинског грејања.

Уградња система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиње објеката у којима се припрема храна у већим количинама, отпадни ваздух после пречишћавања одвести у „слободну струју ваздуха".

У случају да се корсити фреон обавезно је коришћење фреона из групе ХФЦ (Р134а, Р404а, Р407ц, Р410а).

Формирање дрвореда дуж саобраћајница, у циљу смањења загађења ваздуха.

Озелењавање и уређење слободних површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености околног простора.

У циљу заштите од буке, применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке у погледу избора материјала, система и конструкција са аннтизвучном заштитом.

Добијене вредности буке не смеју да прекораче прописане граничне вредности, у складу са Законом о заштити од буке уживотној средини („Службени гласник РС", број 96/21), уредбама и одлукама за ову област.

Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката у складу са важећим законом за ову област и подзаконских аката донетих на основу овог закона.

За подземне гараже предвидети систем принудне вентилације са системом за филтрирање, при чему одвод иде у „слободну струју ваздуха".

Уградња уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух на системима за вентилацију гараже. Са системом за контролу ваздуха у гаражи, спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, континуиран рад наведених ситема у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата.

Обезебедити посебне просторе за смештај одговарајућег броја контејнера, посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, и то: употребљених филтера, рециклабилног отпада у складу са важећим правилником, отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије), комуналног и другог неопасног отпада, у складу са одредбама правилника.

У току извођења радова треба предвидети и обезбедити сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада који настаје у току градње, уз вођење прописане евиденције са подацима о лицу коме је отпад предат, попуњавањем документа о кретању отпада, у складу са важећим правилницима.

Примена одговарајућих мера за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација.

Снабдевање машина нафтом и дериватима се обавља на посебно опремљеним местима.

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, број V-04, број 501.2-256/2025 од 15. октобра 2025.)

6.3.3 Услови за заштиту природе

Концепт организације, уређења и коришћења простора планира се у складу са следећим условима заштите природе:

Озелењавање простора аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађења, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да притом нису инвазивне и алергене. Код одређивања уређења зеленила избегавају се алергене и инвазивне врсте: Acer negundo (једнолисни јавор), Amorpha fruticosa (багремац) Robinia pseudoacacia (багрем) Ailanthus Altissima (кисело дрво), Frainus americana (амерички јасен), Fraxinus pensylvanica (пенислвански јасен) Celltis occidentalis (амерички копривић) Ulmus pumila (сибирски брест), Prunus padus (сремза) Prunus serotina (касна сремза).

Заштита и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви, квалитета и количина, као и забраном испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент у складу са Законом о водама.

Уколико правила грађења предвиђају мање или веће вертикалне стаклене површине, планирати стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења ризика од колизије и страдање птица на стакленим површинама.

Предвидети мере којима би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, отпад уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе, у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом.

6.3.4. Услови за несметано кретање особа са инвалидитетом

У складу с планом, потребно је обезбедити особама са инвалидитетом, деци и старим особама приступ објектима, несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу, у складу с 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).

6.3.5. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

У даљу процедуру разраде плана, потребно је имплементирати елементе који се односе на:

1) Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;

2) Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;

3) Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;

4) Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

5) Могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката, којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара, тако да се у случају пожара:

1) очува носивост конструкције током одређеног времена;

2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;

3) спречи ширење ватре на суседне објекте;

4) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавати услове с аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања, у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

6.4. Мере енергетске ефикасности

При пројектовању и изградњи планираних објеката се примењују следеће мере енергетске ефикасности:

– изградња пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи;

– енергетски ефикасна инфраструктура и технологија – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;

– избор адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температуре, ветра, влаге, сунчевог зрачења);

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

– планирати објекте без превеликих и лоше постављених прозора који повећавају топлотне губитке;

– заштита објекта од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;

– примена термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;

– природни материјали и материјали нешкодљиви по здравље људи и околину, као и материјали изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– примена адекватне вегетације и зеленила у циљу повећања засенчености, односно заштите од претераног загревања.

У циљу примене мера енергетске ефикасности, примењује се Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

7. Правила грађења

7.1. Правила парцелације и препарцелације

7.1.1. Општа правила

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

– Минимални степен опремљености грађевинског земљишта за све парцеле је обезбеђивање прикључака на све инфраструктурне мреже: водовод, канализацију, топловод, телекомуникациону мрежу, електричну мрежу.

– Катастарска парцела која испуњава ове услове и услове прописане планом постаје грађевинска парцела.

7.2. Правила грађења на парцелама

7.2.1. Општа правила

– Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

– Референтни параметри на парцели су висина објекта и дозвољени индекс заузетости на парцели.

– Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте ограде повучене етаже коте венца објекта, укључујући висину ограде терасе повученог спрата. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (гардеробе, санитарних чворова) или заједничког степеништа у објекту, дозвољава се формирање светларника.

Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m^2. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Потребно је обезбедити приступ светларнику из приземља или подрума и одводњавање атмосферских вода.

– Под сутеренске етаже налази се испод површине терена, на дубини од макс. 1,0 m или мање. Заузетост сутеренске етаже је иста као и заузетост објекта. У сутерену је дозвољена изградња пословних и комерцијалних садржаја. Дозвољене намене у сутерену су и станарске оставе, магацински простор, помоћне просторије, трафо станице, гараже. Није дозвољено становање у сутерену, већ само пословни и комерцијални простор, магацини и гараже. У случају изградње пословних и комерцијалних садржаја у сутеренским просторијама, оне улазе у обрачун БРГП-а.

– Дозвољена је фазна градња, тако да свака фаза може да функционише независно. За сваку фазу неопходно је обезбедити потребну инфраструктуру и паркирање у складу са планираним капацитетима.

– Колски улази/излази потребно је да буду на мин. 10,0 m удаљености од раскрснице.

– Колске приступе одредити тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред, без додатног маневрисања.

– У случају кад је приступ гаражи предвиђен употребом ауто-лифта, потребно је да површина за чекање буде обезбеђена на парцели, како возило које чека не би реметило одвијање саобраћаја на јавној саобраћајној површини.

– Ако је улаз у гаражу предвиђен рампом, рампа се формира у граници парцеле од регулационе линије.

– Паркирање је у оквиру парцеле, у подземној гаражи.

– На свакој парцели на којој се граде објекти пословне намене, као и стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, потребно је обезбедити паркинг-места за инвалиде 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).

7.3. Правила грађења за јавне намене – трансформаторска станица ТС 110/10kV „Виноградска”

Услови за јавне површине и објекте

Мрежа саобраћајница	Улица нова 17	Целе к. п.: 5591/5, 5591/7 и 5569/19, КО Нови Београд
Трансформаторска станица	ТС-8	Целе к. п.: 5591/8, 5591/6 и 5569/1, КО Нови Београд

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТРАНСФОРМАТОРСКУ СТАНИЦУ ТС 110/10 kV „Виноградска”	
Грађевинска парцела	Грађевинска парцела ТС-8, оријентационе површине 3.977 m²; Дефинисана граница грађевинске парцеле не може се мењати.
Приступ грађевинској парцели	Колски приступ комплексу остварити са саобраћајнце Нова 15;
Број објеката	Дозвољена је изградња више објеката на парцели, у зависности од технолошких потреба и захтева за пословним простором.
Изградња нових објеката и положај објеката на парцели	Изградња објекта са пословним простором није дозвољена у заштитној зони далековода. Објекат или део објекта са енергетским трансформаторима 110 kV дозвољено је градити у заштитној зони далековода. Објекте поставити у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинском линијом, која је одређена растојањима од регулационе линије како је приказано на граф. прилогу бр. 4 „План нивелације и регулације”, Р 1:500.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Минимално међусобно растојање између објеката на парцели, без обзира на врсту отвора, мора бити најмање 2/3 висине венца вишег објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је „З”= 60%. У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели (инфраструктурни и пословни).
Висина објекта	Максимална висина венца објекта за пословне просторије у односу на нулту коту је 13,0 m; Максимална висина венца објекта за смештај трансформатора у односу на нулту коту одређује се према технолошким потребама. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
Решење паркирања	Паркирање решити на на парцели у складу са потребама корисника. За пословне објекте обезбедити 5% од укупног броја паркинг-места за особе са инвалидитетом, а у складу с Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). Паркинг-места која користе особе са инвалидитетом лоцирати у близини улаза у објекте.
Саобраћај и пешачке комуникације	Приступни пут у комплексу за транспорт трансформатора снаге 40 MVA (одговарајућег терета) пројектовати: најмање ширине 5,0 m на правим деоницама; са најмањим полупречником кривине од 20,0 m, за осовински притисак од 100 kN; у истом нивоу са трансформаторским боксовима у којима ће бити смештени. Енергетске трансформаторе поставити тако да је могућ приступ возилима за гашење пожара. Пешачке комуникације ускладити са основном наменом и функционисањем објекта.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 40%. Минимални проценат зелених површина на грађевинској парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. За озелењавање дозвољено је користити лисне декоративне и цветне форме жбуња, сезонског цвећа и травнате површине.

Архитектонско обликовање	При пројектовању и изградњи применити савремена техничка и технолошка решења у складу са наменом објекта. Применити одговарајућу топлотну изолацију са природном вентилацијом и парозаштитом, у циљу остваривања минималне температура у објекту од + 5°C, уз употребу калорифера и у циљу спречавања кондензације влаге у опреми. У оквиру објекта предвидети 110 kV и 10 kV постројења и трансформаторе и обезбедити довољно простора за смештај: - металом оклопљеног и гасом SF6 изолованог 110 kV постројења за унутрашњу монтажу енергетских трансформатора и 10 kV постројења за унутрашњу монтажу са потребним бројем изводних ћелија (металом оклопљена, ваздухом изолована, са металним преградама између функционалних одељака). Предвидети отворе и ходнике за хоризонтални и вертикални транспорт опреме; за енергетске трансформаторе, који се монтирају у трансформаторске боксове унутар објекта ТС, потребно је урадити прорачун и дати техничко решење за одвођење топлоте. Испод сваког трансформатора предвидети каду за уље и сабирну уљну јаму. Неопходно је обезбедити простор за излазак планираних подземних водова 10 kV из објекта ТС 110/10 kV. Последњу етажу извести као пуну етажу. Кров изнад пуне етаже пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°), са одговарајућим кровним покривачем.
Услови за ограђивање парцеле	Дозвољено је ограђивање парцеле транспаретном оградом висине од 1,5 m до 2,0 m, са капијама одговарајуће ширине за улазак/излазак и уношење/изношење потребне опреме.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону и телекомуникациону мрежу.
Инжењерскогеолошки услови	Локација ТС-8 припада инжењерскогеолошком рејону А1. Седименти заступљени у површинској зони су неуједначених и променљивих, углавном неповољних физичко-механичких својстава, те је неопходно побољшање носивости средине. Елиминацију штетних слегања обезбедити применом одговарајућих метода (збијање подтла, израда шљунчаног тампона, насипање и др.). Објекти високоградње могу се градити применом директног фундирања, на унакрсно повезаним тракама или на монолитној темељној плочи, уз одговарајуће укрућење конструкције објекта (армирано-бетонски зидови у оба правца). У случају изградње објеката са једном или више подземних етажа, морају се применити одговарајуће мере хидротехничке заштите. – Код линијских објеката, саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја, а подтло обрадити према техничким условима за саобраћајнице или применити мере мелиорације (геотекстил, замена бољим материјалом и сл.). Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање воде са саобраћајница. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 1,0 m, обезбедити од зарушавања и прилива воде адекватним мерама, односно применом таквих техничко-технолошких и мелиоративних решења, која ће обезбедити стабилност страна ископа и суву темељну јаму. За сваки новопланирани објекат ТС-8 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).

7.4. Правила грађења за остале намене – у подзони комерцијалних садржаја, у зони ниске спратности К3.1.1.

За к. п. 7039, која има директан приступ јавним саобраћајним површинама Нова 17 и посредно, преко зацевљеног дела канала 20 (грађевинска парцела ИК-10 односно ГП2) у Блоку 22, који се може користити у функцији саобраћајног приступа планираним садржајима у зони К3.1.1., издата је грађевинска дозвола.

Грађевинска парцела	ГП1	Целе к. п.: 5591/4, 5591/3 и 5591/10, КО Нови Београд. Грађевинска парцела ГП1, оријентационе површине 7432.2m². Коначна површина ће се утврдити израдом елабората за Републички геодетски завод. Дефинисана граница грађевинске парцеле не може се мењати.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ – К3.1.1 – ГП1	
Намена површина	Комерцијални садржаји: – вишефункционални пословни комплекси; – трговина на мало (робне куће, супермаркети, продавнице прехрамбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри, дисконтни центри, хипермаркети и сл.); – пословање (пословне и финансијске институције, представништва, привредна друштва и агенције за пружање пословних, интелектуалних, информатичких и других услуга и сл.); – угоститељство и туризам (мотели, хотели, пансиони, хостели, ресторани, кафеи, туристичке агенције и сл.); – трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри, складишта); – комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве; изложбено-продајни простори.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели може се градити један или више објеката који представљају јединствену функционално-естетску целину, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила растојања између објеката. Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Приступ грађевинској парцели	Директан приступ јавним саобраћајним површинама.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на грађевинској парцели је 80%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16,5 m) од нулте коте. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекте поставити у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом у односу на утврђене регулационе линије јавних површина. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Објекат је према положају на парцели слободностојећи; За грађевинске парцеле које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, минимално растојање од границе парцеле приступне саобраћајнице до објекта износи 1/3 висине објекта. 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.
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти: минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине венца објекта; минимално растојање објекта са отворима пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/2 висине венца објекта; за угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Растојање од задње границе парцеле	Објекат поставити на мин. 1/2 висине венца објекта.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Минимално међусобно растојање између објеката на парцели, без обзира на врсту отвора, мора бити најмање 2/3 висине венца вишег објекта.
Кота приземља	Кота приземља је максимално за 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	Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни пословни простор, без промене висина и других геометријских одлика крова у оквиру планираних урбанистичких параметара. За сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овога плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције. У случају замене објекта новим, сви услови из овог плана морају бити испоштовани.
Услови за слободне и зелене површине	Проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је мин. 20%. Минимални проценат зелених површина на грађевинској парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.

Решење паркирања/интерне саобраћајне мреже	Паркирање решити на парцели, према нормативима: – трговина: 1ПМ на 50m^2 продајног простора трговиснког садржаја, администрација или пословање: 1ПМ/ 60m^2 НГП административног или пословног простора, – угоститељство: 1ПМ/ 2 постављена стола са четири столице угоститељског објекта, – хипермаркети: 1ПМ на 50 m^2 нето продајног простора, – пословне јединице: 1ПМ на 50 m^2 нето корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50m^2, – хотел: 1ПМ на 2–10 кревета, у зависности од категорије. Колски и пешачки приступ, као и паркинг-места за особе са инвалидитетом, обезбедити 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). Правила за градњу интерне саобраћајне мреже у оквиру грађевинске парцеле: – ширину ковоза дефинисати у односу на очекивана возила која ће се њоме кретати, али не ужу од 6,0 m за двосмерно кретање возила, односно 3,5 m, ако је у питању једносмерно кретање возила; – елементе ситуационог плана дефинисати у складу са прописима, тако да омогуће несметани пролаз и окретање интервентних возила; – коловозну конструкцију димензионисати у односу на очекивано возило; – одводњавање саобраћајних површина вршити слободним падом; – површине за кретање пешака планирати са минималном ширином од 1,5 m.
Архитектонско обликовање	Последња етажа може бити реализована као пун или повучен спрат. У случају реализације пуне или повучене етаже кров пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен (минимум 30 cm супстрата). Могуће је применити вертикално озелењавање фасада. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини или приступној саобраћајници. Висина венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повучене етаже. Није дозвољено препуштање еркера ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката; обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
Услови за ограђивање парцеле	Укупна висина ограде, са уличне стране (рачунајући од коте тротоара) може бити максимално 1,4 m. Зидана ограда или сокла транспарентне ограде може бити максималне висине 0,9 m. Иза предвиђених ограда, које могу бити од различитих материјала, могуће је формирати живу ограду. За ту сврху потребно је изабрати врсте које могу бити лишћарске и зимзелене, али је неопходно избегавати оне врсте које могу имати отровне вегетативне делове и трње.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекти морају имати прикључак на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу.
Инжењерскогеолошки услови	Седименти заступљени у површинској зони су неуједначених и променљивих, углавном неповољних физичко-механичких својстава, те је неопходно побољшање носивости средине. Елиминацију штетних слегања обезбедити применом одговарајућих метода (збијање подтла, израда шљунчаног тампона, насипање и др.). У оквиру инжењерскогеолошког рејона А2 не препоручује се темељење плитко фундираних објеката без насипања рефулираним песком или другим материјалом повољних физичко-механичких карактеристика. За објекте већег специфичног оптерећења, предлаже се систем дубоког фундирања на шиповима на дубини око 13,0 m у алувијално-барским наслагама песковима или глинама. *Објекти високоградње могу се градити применом директног фундирања, на унакрсно повезаним тракама или на монолитној темељној плочи, уз одговарајуће укрућење конструкције објекта (армирано-бетонски зидови у оба правца). У случају изградње објеката са једном или више подземних етажа, морају се применити одговарајуће мере хидротехничке заштите.

	Код линијских објеката, саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја, а подтло обрадити према техничким условима за саобраћајнице или применити мере мелиорације (геотекстил, замена бољим материјалом и сл.). Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање воде са саобраћајница. *Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 1,0 m, обезбедити од зарушавања и прилива воде адекватним мерама, односно применом таквих техничко-технолошких и мелиоративних решења, која ће обезбедити стабилност страна ископа и суву темељну јаму. За сваки планирани 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.

8.0 Смернице за спровођење плана

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији и локацијских услова, формирање грађевинских парцела јавне и остале намене, (тачка 7.1 плана), а све у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25), а према правилима из овог плана.

Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге у граници овог плана:

– План детаљне регулације уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза („Службени лист Града Београда”, бр. 7/23 и 162/24).

Саставни део плана детаљне регулације је:

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	Р	1:500
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р	1:500
3.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Р	1:500
4.	ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ	Р	1:500
5.	СИНХРОН ПЛАН	Р	1:500

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. АПР фирме
2. Лиценце
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза, за део Блока 22 („Службени лист Града Београда”, број 162/24) са Решењем о неприступању изради Стратешке процене о утицају на животну средину
5. Катастарско-топографски план
6. Катастар подземних инсталација
7. Изводи из планова вишег реда
8. Услови
9. Елаборат о геотехничким условима изградње
10. Извештај о стручној контроли
11. Записник са 146. седнице Комисије за планове
12. Записник са 155. седнице Комисије за планове
13. Извештај о јавном увиду
14. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

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

Скупштина Града Београда
Број 350-1035/25-С, 22. децембра 2025. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

САДРЖАЈ

Страна

План детаљне регулације блока између улица: Косте Главинића, Руске, надвожњака железничке пруге и Булевара војводе Мишића, ГО Савски венац – 1

Измена и допуна Плана детаљне регулације подручја уз Винградску улицу, са саобраћајном везом до ауто-путске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза, за део Блока 22 – – – – – – – – – – – – – – 49

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 6259
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 „Бирограф КОМП д.о.о.”, Штампарија „Бирограф КОМП д.о.о.” Земун, Атанасија Пуље 22.