ISSN 0350-4727

Београд
www.beograd.rs

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXX Број 57 **1. јул 2026. године** **Цена 290 динара**

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 25. јуна 2026. године, на основу члана 35. став 8. Закона 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 и 91/25) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – Одлука УС и 60/19), донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПОЖЕШКЕ, БОГОЉУБА ЧУКИЋА, НИКОЛАЈА ГОГОЉА И ЧУКАРИЧКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА

1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. **Увод**

Уводне напомене

Повод за израду плана детаљне регулације подручја између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гоголја и Чукаричке, градска општина Чукарица (у даљем тексту: план) је иницијатива предузећа „АТЕКС” д. о. о. из Београда.

Циљ израде плана је формирање планског решења које могу да реализују појединачни власници парцела кроз промену услова за формирање грађевинске парцеле.

Граница

Граница плана обухвата део територије градске општине Чукарица између улица Пожешке, Богољуба Чукића (наставак), Николаја Гоголја и Чукаричке (наставак), површине 59 а. Границом плана су обухваћене:

− целе катастарске парцеле: 12993/2, 12993/9, 12985/4, 12985/2, 12986/1, 12983/10, 12983/11, 12983/15, 12983/17, 12983/20, 12980/34, 12980/33, 12980/40, 12970/107, 12980/13, 12980/32, 12980/31, 12980/30, 12970/92 све КО Чукарица;

− делове катастарских парцела: 12980/12, 12970/66, 12970/74, 12970/65, 12970/93, 12979/4, 12980/10, 12980/27, 12970/106, 12980/11, 12983/19, 12983/6, 12985/5, 12993/1, 12997/1, 12997/2, 12997/4, 12993/5, 12993/8, 12986/2, 12986/3, 12983/9, 12983/5, 12980/11 све КО Чукарица.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог 1. „Граница плана и постојеће стање”.

Граница плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Правни и плански основ

Правни основ

Правни основ за израду плана, представљају:

− Одлука о изради плана детаљне регулације простора између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гоголја и Чукаричке, градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда” број144/24) – у даљем тексту: одлука);

− Закон 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 и 91/25) – у даљем тексту: закон;

− Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19, 47/25 и 40/26) – у даљем тексту: правилник.

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24), в. д. заменика начелника Градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину детаљне регулације подручја између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гоголја и Чукаричке, градска општина Чукарица, под IX-03 бр. 350.14-60/23, од 12. јуна 2024. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда” број 85/24.

Плански основ

Плански основ за израду 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, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) – у даљем тексту ПГР, према коме се подручје у оквиру границе плана налази у површинама планираним за површине јавних намена: мрежа саобраћајница; и површине осталих намена – површине за мешовите градске центре (М4 – мешовити градски центри у зони више спратности);

− План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда” број 110/19) – у даљем тексту ПГРСЗП, према коме су на предметном подручју планирани блокови, а припадају целини „унутрашњи прстен” система зелених површина;

− План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда”, бр. 102/21, 6/23 и 105/23).

Изводи из планова вишег реда су саставни део документације овог плана.

2. Правила уређења

Концепција уређења

Границом су обухваћене постојеће површине:
- Површине јавне намене:
  - Мрежа саобраћајница;
- Површине остале намене:
  - Површине за становање;
  - Комерцијални садржаји.

Највећи део површине плана заузима зона вишепородичног становања, док нешто мањи део, доминантно уз Пожешку улицу, заузимају нижи објекти намењени комерцијалним садржајима (мања предузећа и занатске радње). Приземља постојећих објеката намењених вишепородичном становању се претежно користе као пословни простори. У обухвату плана се налази Улица Николаја Гогоља која припада секундарној уличној мрежи. Терен је у паду у односу на Пожешку улицу, висине око +123 мнв на вишем и око +117 мнв на нижем делу.

Графички прилог бр. 1. „Граница плана и постојеће стање", Р=1 : 500

Планиране намене површина су:
- Површине јавне намене:
  - Мрежа саобраћајница,
  - Зелене површине:
    - ЗП – слободне и зелене површине у отвореном стамбеном блоку;
- Површине осталих намена:
  - Мешовити градски центри:
    - М5.1 – зона мешовитих градских центара у зони средње спратности – постојећи објекат,
    - М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности,
  - Комерцијални садржаји
    - К3.1 – зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности – постојећи објекти

Графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина", Р=1 : 500

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу саобраћајне и инфраструктурне мреже

Мрежа саобраћајница

Улична мрежа

Постојеће стање

Простор у обухвату границе плана представља блок између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гогоља и Чукаричке.

Пожешка улица, која предметну локацију тангира са источне стране, представља једну од најважнијих саобраћајница овог дела града, и са северне стране преко Радничке и Булевара војводе Мишића омогућава везу са центром града. На другој страни, ка југу, Пожешка улица се повезује са важним саобраћајним правцем Ендија Ворхола – Трговачка – Ибарски пут.

Са западне стране, граница обухвата Улицу Николаја Гогоља која је једносмерна у смеру од југа ка северу.

У постојећем стању, услед недовољног броја паркинг-места, нерегуларно паркирање се обавља у оквиру свих расположивих површина у обухваћеном блоку, као и у регулацији околних улица.

Простор је опслужен линијама аутобуског и трамвајског подсистема јавног линијског превоза путника које се пружају Пожешком улицом.

Планирано стање

Планирани концепт развоја уличне мреже у оквиру простора обухваћеног границом плана заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX).

Пожешка улица која тангира предметни простор са источне стране, има ранг улице првог реда, приказана је на основу сепарата из плана генералне регулације. На основу наведеног сепарата „Елементи детаљне разраде за локацију С-7" у оквиру Пожешке улице задржава се постојећа трамвајска пруга за Баново брдо, као и елементи попречног профила саобраћајнице. Није дозвољено пројектовати колске приступе објектима из Пожешке улице.

Границом плана обухваћена је Улица Николаја Гогоља која је део секундарне уличне мреже и задржава се у оквиру постојеће регулације.

Улица нова 1 планирана је као приступ планираним објектима из унутрашњости блока, као противпожарни пут и приступни пут за гаражу. Гаражу у оквиру планираног објекта пројектовати у складу са важећим стандардима и прописима.

Колско-пешачка стаза планирана је на месту постојеће стазе уз проширење на 6,0 m и у дужини од 25 m. У продужетку колско-пешачке стазе, према Пожешкој улици, дефинисана је као пешачка стаза у оквиру постојеће регулације.

Током разраде планског саобраћајног решења кроз техничку документацију, уколико се изнађе прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, дозвољена је прерасподела садржаја попречних профила, као и инсталација, унутар планом дефинисане регулације саобраћајница.

Нивелационо решење саобраћајних површина урађено је уз услов да се поштују висинске коте: изведених саобраћајница на које се везују, изведених објеката, као и топографије овог простора. Кроз израду пројектне документације могућа су нивелациона одступања од планског решења у мери која би омогућила планирану ободну изградњу.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајних површина изградити од примерених материјала, а димензионисати је у складу са меродавним оптерећењем и инжењерско-геолошким условима.

Јавни линијски превоз

Опслуживање предметног простора јавним градским превозом путника планирано је у складу са плановима Секретаријата за јавни превоз и Планом генералне регулације шинских система.

Планом генералне регулације шинских система предвиђено је вођење прве линије метроа дуж Пожешке улице.

Дуж Пожешке улице планирано је и задржавање трамвајских и аутобуских линија, које овом улицом саобраћају.

Паркирање

Потребан број паркинг-места за планиране садржаје обезбедити у складу са важећим нормативима.

ЈП „Путеви Београда", Београд, Жоржа Клемансоа бр. 19/II, допис III бр. 350-176/25, од 4. априла 2025. године

(предмет IX-03 бр. 350.1 732/25, од 10. априла 2025. године);

ЈКП „Београдски метро и воз", Београд, Војводе Степе 318, допис бр. 1724/25, од 26. марта 2025. године

(предмет IX - 03 бр. 350.1-732/25, од 31. марта 2025. године);

Секретаријат за јавни превоз, Београд, Београд, 27. марта бр. 43–45, допис XXXIV-03 бр. 346.7-16/2025, од 9. јуна 2025. године

(предмет IX - 03 бр. 350.1-732/25, од 16. јуна 2025. године);

Графички прилог бр. 3. „Регулационо-нивелационо решење", Р=1 : 500

Инфраструктурна мрежа, објекти и комплекси

Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

По свом висинском положају територија обухваћена границама плана припада првој и другој висинској зони водоснабдевања.

Од цевовода градског водоводног система, у ободним улицама изграђени су:

– водоводи В2Л100 mm (Ø100 mm) и В1Л300 mm (Ø300 mm) у Улици Николаја Гоголја; и

– водоводи В2Л150 mm (Ø150 mm) и В2ДЛ100 mm (Ø100 mm) у Пожешкој улици.

Према Решењу о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља Републике Србије, бр. 530-01-48/2014-10, од 1. августа 2014. године), предметна локација, односно простор обухваћен предметним планом се налази ван зоне санитарне заштите Београдског изворишта.

Планирано стање

Планирана водоводна мрежа условљена је урбанистичким решењем, наменом простора и стањем изграђене водоводне мреже.

Због дотрајалости у Улици Николаја Гоголја планира се замена цевовода В2Л100 mm (Ø100 mm) цевоводом димензија минимум Ø150 mm. Такође због дотрајалости, у Пожешкој улици требало би заменити водовод В2Л150 mm (Ø150 mm) цевоводом димензија минимум Ø 150 mm (ван границе плана).

У Улици новој 1 планира се нова водоводна мрежа димензија минимум Ø 150 mm.

Трасе цевовода се планирају у јавним површинама у свему према урађеном синхрон плану. Минимална димензија планираних цевовода је Ø150 mm.

На цевоводима уличне водоводне мреже планирају се надземни хидранти хидрантске противпожарне заштите. Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се према техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Пројекте уличне водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Канализациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације предметна локација припада „Централном” канализационом систему, где се каналисање врши по сепарационом принципу.

Од инсталација градског канализационог система, у ободним улицама изграђени су:

– кишна канализација АБ300 mm и фекална ФК250 mm у Улици Николаја Гоголја,

– кишна канализација АБ350 mm и две фекалне ФК250 mm у Пожешкој улици.

– кишна канализација АК200 mm и фекална ФК150 mm у Улици новој 1.

Планирано стање

Реципијент употребљених вода са подручја плана је Стари чукарички фекални колектор 60/110 cm, који употребљене воде одводи до КЦС „Чукарица”. КЦС „Чукарица” је једнонаменска, врши препумпавање само употребљених вода југоисточног дела града Београда, има два црпилишта: Топчидерско и Чукаричко. У постојећем стању КЦС „Чукарица” је преоперећена и ради у ограниченим условима, тако да се ГУП-ом и ПГР-ом, поред ње са друге стране Топчидерске реке у петљи моста преко Аде, планира изградња нове КЦС „Чукарица – нова”, са потисним водом Ф1200 mm до преливне грађевине код „Господарке механе”. За потисни вод урађен је Генерални пројекат, али како је овај потисни вод пројектован од постојеће, а не од планиране црпне станице КЦС „Чукарица – нова”, наведени пројекат је потребно иновирати.

Све употребљене воде које стижу на КЦС „Чукарица” потикују се цевоводом Ф900 mm ка колектору у Булевару војводе Мишића, а одатле одлазе до КЦС „Мостар” која није у погону, па се воде из ње испуштају у реку Саву. КЦС „Мостар” је једнонаменска, у постојећем стању врши препумпавање само употребљених вода, обухвата слив од моста Газела до моста на Ади, а треба да прихати и употребљене воде које пристижу на КЦС „Чукарица”.

Према Генералном пројекту београдске канализације, планирано је да се све сакупљене употребљене воде преко КЦС „Мостар” и планираног фекалног колектора – тунела Ф2.800 mm од Хитне помоћи до Венизелосове улице одведу до планираног главног колектора – „Интерцептора”, а даље њиме до планираног постројења за прераду ППОВ „Велико село”.

Уредно сакупљање и одвођење употребљених вода слива КЦС „Чукарица”, коме припада подручје предметног плана, могуће је тек након изградње КЦС „Чукарица – нова”.

Реципијент атмосферских вода са предметне територије је кишна канализација ААЦ400–700 mm у Радничкој улици и даље кишни колектор АБ60/110 cm – Ф800 mm са изливом у Чукарички залив.

Такође, реципијент атмосферских вода са предметне територије је и планирани колектор високе зоне Чукаричке падине, чија трасе иде од Ваљевске улице до Топчидерске реке (али само његова, за сада, неизграђена деоница). Изведена деоница овог колектора од Топчидерске реке до угла улица Лазара Кујунџића и Светолика Лазаревића Лазе, може бити реципијент само у почетном (најузводнијем) шахту, јер је пројектовано да ова деоница, услед утицаја високих водостаја реке Саве, ради под притиском и не може као таква да се користи као реципијент. За потребе кишног колектора високе зоне Чукаричке падине урађен је најпре главни пројекат, али због изградње објеката на његовој пројектованој траси, урађено је по новој траси Идејно решење колектора високе зоне Чукаричке падине („Weg Project Group”, 2019. године, ПГД број 2508). Према овом пројекту, планирани колектор високе зоне Чукаричке падине почиње на раскрсници Валевске и Пожешке улице, а затим иде улицама Николаја Гоголја, Кијевском, Љешком, Петра Мећаве и Лазара Кујунџића.

Због недостатка колектора високе зоне Чукаричке падине, при великим падавинама долази до изливања постојеће фекалне канализације, на најнижим деловима целог слива, која се препуњује преко ревизионих силаза, а неретко долази до искакања поклопаца шахтова.

Изградњом колектора високе зоне Чукаричке падине добиће се целовит систем канализације у функцији одбране од поплава ширег подручја око Чукаричке падине и заштите Макишког поља, као зоне заштите изворишта за снабдевање водом за пиће.

Изнад објеката канализације није дозвољена градња, нарушавање стабилности и функционисање канализационог система, нити складиштење земље.

Трасе планираних канализационих водова постављене су у регулацији постојећих и планираних саобраћајница.

У Улици новој 1 укидају се постојеће инсталације канализације (АК200 mm и ФК150 mm) које нису по важећим стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација" и уместо њих планира се нова канализација у коловозу око осовине пута.

За сепарациони систем каналисања минимнални пречник за уличну фекалну канализацију је Ф250 mm, а за кишну Ф300 mm.

За подземне гараже са точећим местима, за паркинге око објеката планира се пре упуштања у градску канализацију пропуштање отпадних вода кроз сепараторе и таложнике масти и уља, у свему према „Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање" („Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12) и Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и употребљених вода на територији града Београда („Службени лист Града Баограда", бр. 6/10 и 29/14).

Растојање спољног зида канализације до корена високог растиња мора бити веће од 2,0 m, док за ниско растиње та вредност мора бити већа од 1,5 m.

Прикључење објеката на уличну канализациону мрежу планира се према техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој (изворишта) бр. 15608/1 I4-1/515/25, од 24. марта 2025. године (предмет IX - 03 бр. 350.1-732/25, од 26. марта 2025. године)

ЈКП „Београдски водовод и канализација", Услови канализације, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. 15608/3 I4-1/514/25, од 24. марта 2025. године (предмет IX - 03 бр. 350.1-732/25, од 27. марта 2025. године)

ЈКП „Београдски водовод и канализација", Услови водовода, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр 15608/2 I4-1/513/25, од 24. марта 2025. године (предмет IX - 03 бр. 350.1-732/25, од 27. марта 2025. године)

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", Р=1 : 500

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

У границама предметног плана изграђени су објекти дистрибутивне електроенергетске мреже напонског нивоа 10 и 1 kV, као и водови 10 kV у транзиту. Ово подручје припада постојећој TS35/10 kV „Баново брдо" изграђеној ван предметног комплекса.

Водови 10 и 1 kV изграђени су подземно у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Постојеће саобраћајне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО, постављеним на стубовима ЈО.

Планирано стање

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за планиране објекте једновремена снага износи 256 kW.

На основу процењене једновремене снаге за планиран садржај планира се изградња једне (1) ТС10/0,4 kV снаге 630 kVA, капацитета 1.000 kVA.

Тачна локација планиране ТС, у оквиру плана и инсталирана снага трансформатора одредиће се кроз израду техничке документације, а сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим енергетским потребама. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

– да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;

– да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;

– о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;

– о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл;

– о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и утицају ТС на животну средину.

Планирану ТС 10/0,4 kV изградити у објектима под следећим условима:

– просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;

– трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

– бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

– обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије;

– предвидети топлотну изолацију просторија ТС;

– колски приступ пројектовати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

ТС10/0,4 kV

Напајање планираних површина укупне једновремене снаге 256 kW биће оријентисано на постојеће ТС10/0,4, изграђене изван предметног комплекса, као и на планирану ТС10/0,4. Од планиране ТС10/0,4 kV потребно је изградити два кабловска вода 10 kV до постојећих водова 10 kV, који спајају постојеће ТС10/0,4 kV „Пожешка" 100 (рег.бр.V-456) и ТС10/0,4 kV „Чукарица", угао Пожешке и Београдских батаљона (рег.бр.V-456).

Планиране ее водове независно од напонске вредности и врсте потрошње, као и стубове ЈО треба постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајница). Ее водове постављати паралелно постојећим и дуж планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу се дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору, на растојању 0,3–0,5 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница. Све саобраћајне и зелене површине, као и паркинг-просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6-2 cd/m^2, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1 : 3.

Напајање јавног осветљења вршити из планираних ТС.

Уколико при извођењу радова буду угрожени постојећи подземни водови 10 kV и 1 kV, потребно их је заштитити

или изместити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Електродистрибуција Србије д. о. о, Београд, бр. предмета 81110 УС, 1441/25, од 26. марта 2025. године.

(предмет IX-03 бр. 350.1 – 732/25, од 2. априла 2025. године) и 81110 УС, 1441-1/25, од 4. јула 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1 – 732/25, 22. јула 2025. године)

АД Електромрежа Србије, Београд, Кнеза Милоша бр. 11, бр. предмета 838/2024-002, од 26. марта 2025. године.

(предмет IX-03 бр. 350.1-732/25, од 28. марта 2025. године)

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", P=1 : 500

Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметно подручје, које се обрађује овим планом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Звездара". Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је тк канализацијом и тк кабловима положеним слободно и земљу и у тротоарском простору постојећих саобраћајних површина. У делу предметог комплекса изграђена је надземна мрежа тк.

Планирано стање

Потреба за новим прикључцима биће решена у складу са најновијим технологијама из ове области. На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака (тф) који за предметно подручје износи око 200.

За планиране објекте предвиђа се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће тк опреме у њих.

Планира се подземна тк мрежа како би се обезбедио приступ свим постојећим и планираним објектима.

Кроз постојећу и планирану тк канализацију положити телекумуникационе каблове и обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима.

Оставља се оператору тк мреже да одреди тачну локацију тк концентрација, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу.

Испред сваког објекта у оквиру плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Æ110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом и планираним тк концентрацијама. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби увлачити бакарни, односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга. У том смислу, дуж свих саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице, као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице. Постојећу тк мрежу укинути.

Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору, на растојању 0,8–1 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од броја цеви.

Бежична приступна мрежамрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже планира се простор за смештај опреме једне базне станице (БС) мобилне телефоније.

У складу са напреднаведеним, потребно је урадити посебну студију или анализу на основу које ће бити дефинисана тачна локација БС у оквиру предметног плана.

БС изградити на неком од планираних објеката или као слободностојећи објекат.

Уколико се БС гради на објекту потребно је обезбедити простор, за антенске носаче, минималне површине од 2 x 3 m^2. За наведену локацију обезбедити приступ, као и напајање електричном енергијом једновремене снаге 3,5kW. Планирана базна станица може бити на стамбеном или пословном објекту, уз решавање имовинских односа са корисницима, односно власницима објеката.

Планирану БС повезати оптичким тк каблом на подручну АТЦ.

„Телеком Србија" а. д, Београд, Таковска бр. 2, допис бр. 119276/1-2025, од 25. марта 2025. године.

(предмет IX-03 бр. 350.1 – 732/25, од 28. марта 2025. године)

Министарство информисања и телекомуникација, Београд, Немањина 22–26, број 01309846 2025 13460 004 004 000 001, од 25. марта 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1 – 732/25, од 1. априла 2025. године)

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", P=1 : 500

Топловодна мрежа и објекти

Постојеће стање

У границама Плана детаљне регулације између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гоголја и Чукаричке улице, општина Чукарица, изграђена је топловодна мрежа која припада грејном подручју ТО „Баново брдо". Капацитет топлане је око 100 MW. Топлана као основно гориво користи природни гас, а резервно гориво је течно гориво – мазут. Локација топлане је удаљена два блока западније, у односу на предметни блок.

Режим рада дистрибутивног система:

– повезивање корисника: индиректно, преко измењивачких топлотних подстаница;

– потрошачи: грејање и вентилација без припреме потрошне топле воде;

– период испоруке топлотне енергије: током грејне сезоне.

Секундарни део инсталације:

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране" биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

Постојећа топловодна инфраструктура:

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

– дистрибутивни топловод пречника ϕ457,2/6,3 постављен у армирано-бетонски канал тип 1;

– дуж Улице Николаја Гоголја и дистрибутивни топловод пречника ϕ159,0/250 постављен у армирано-бетонски канал тип 4;

– дуж Улице Богољуба Чупића, од коморе у Улици Николаја Гоголја, као и следећи прикључни топловоди:

– прикључни топловод пречника ϕ108,0/3,6 – постављен у армирано-бетонски канал Тип V,

– прикључни топловод пречника ϕ88,9/3,2 – постављен у армирано-бетонски канал Тип V,

– прикључни топловоди пречника ϕ76,1/2,9 – постављен у армирано-бетонски канал Тип V,

– прикључни топловоди пречника ϕ57,0/2,9 – постављен у армирано-бетонски канал Тип V.

Сви наведени топловоди уцртани су у катастару подземних водова.

Планирано стање

Снабдевање топлотном енергијом остварiће се из већ изграђеног топловодног система даљинског грејања ТО „Баново Брдо", постојећег прикључног топловода и планираних предизолованих топловода.

У постојећем блоку где постоји снадбдевање топлотном енергијом из постојећег даљинског система ТО „Баново брдо" ангажовано је већ око 986 KW, а за планиране активности биће потребно још око 125 KW, односно укупно 1.111 KW или око 1,1 MW. То ће се остварити преко постојећих и планираних топловодних прикључака, све преко постојећег топловода ϕ457,2/6,3 у Улици Николаја Гоголја.

Приликом планирања на предметној локацији неопходно је водити рачуна да се подземне и надземне грађевинске линије објеката дефинишу на растојању од мин. 2 m од спољне ивице цеви топловода како се не би угрозила стабилност постојећег топловода и обезбедило минимално дозвољено растојање топловода и објеката супраструктуре у контактној зони.

Постојећа деоница топловодног прикључка ТО 2 x 76, 1 x 2,9 у колско-пешачкој стази која ће бити испод планираног објекта у зони мешовитог градског центра укида се, а планира се изградња новог предизолованог топловодног прикључка ТО 2 x 76,1/140 у коловозу Улице Николаја Гоголја и планиране Улице нове 1 са везом на постојећи топловод ТО 2 x 159/250 у Улици Николаја Гоголја (приказано у графичком прилогу Синхронплан). Како је у овој фази непозната организација градилишта (одлагање грађевинског материјала, хоризонтални и вертикални транспорт, прелаз тешких грађевинских машина преко топловода које није могуће избећи), у даљој фази израде техничке документације издаће се услови за заштиту топловодне инфраструктуре.

На траси постојећег топловода није дозвољено постављање кранова нити шина за кретање кранова. Такође, по коридору топловода није дозвољено ни одлагање армирано-бетонских елемената (префабрикованих елемената) у дужем временском периоду.

За заштиту постојеће топловодне инфраструктуре, у току изградње и у коначном решењу, потребно је испоштовати Опште техничке услове за заштиту топловодне инфраструктуре.

Приликом планирања спољног уређења отвореног простора и озелењавања површина унутар предметног блока, а због присуства топловодне инфраструктуре, неопходно је придржавати се техничких норми предвиђених за ту врсту радова. Да би се обезбедио несметан приступ топловодима ради евентуалних интервенција, потребно је да се планирани садржаји и мобилијар предвиди ван коридора постојећег / планираних топловода.

На местима где је предвиђено постављање мобилијара (са бетонским темељем), потребно је локације темеља пројектовати на удаљености од 1 m од од зида канала / топловода и 3 m од отвора за силаз у постојећу комору.

По коридору постојећих топловода није дозвољена садња дрвећа. На зеленим и равним површинама где је присутна постојећа и планирана топловодна инсталација, појединачна стабла високе вегетације и декоративно биље предвидети тако да буду удаљени најмање 2 m од спољне ивице топловода.

Прикључење објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне топлотне подстанице. Просторија за топлотне подстанице је у објекту корисника, обично у подрумској (техничкој) етажи у делу објекта најближем планираном топловоду. Просторију предајне подстанице за смештај комплетне инсталације, према потребном капацитету подстанице, предвидети 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, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Коридоре за планиране топловоде ускладити са осталим инфраструктурним водовима, тако да се испоштује минимално дозвољено растојање.

ЈКП „Београдске електране", Београд, Савски насип бр. 11, допис RI-15076/25-01, од 28. марта 2025. године.

(предмет IX-03 бр. 350.1 - 732/25, од 2. априла 2025. године

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", P=1 : 500

Енергетска ефикасност

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", број 61/11) и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности („Службени гласник РС", број 69/12), где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц".

Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за сопствене потребе електроенергије, као и уградњом топлотних пумпи. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети.

Услови и мере заштите

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту

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

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, по члану 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС", број 129/21) дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан да, по члану 110. Закона о културним добрима, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Завод за заштиту споменика културе Града Београда, Београд, Калемегдан, Горњи град бр. 14, допис 66-45/2025, од 2. априла 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-732/2025, од 5. марта 2025. године)

Услови и мере заштите природе

На предметном подручју нема заштићених природних добара, природних добара у поступку заштите, подручја планираних за заштиту и подручја еколошке мреже Републике Србије.

1. Планом се предвиђа максимално очување високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала):

– за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих (вредних) примерака дендрофлоре неопходно је прибавити сагласност надлежних институција;

– уколико се због планираних радова уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе (Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 5/18 – др. закон и 95/18 – др. закон));

– предвиђа се формирање и уређење нових зелених површина у циљу повећања процентуалне заступљености постојећег зеленила и његове функционалности;

– планира се равномерна заступљеност, целовитост, непрекидност и повезаност зелених површина различитих категорија у јединствен систем зелених површина града са коридорима (дрвореди);

– предвиђено је озелењавање простора аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се искористити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене.

2. Приликом планирања објеката у оквиру намене површина мешовитих градских центара предвиђа се:

– подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката, надземних гаража;

– интегрисано управљање атмосферским водама уз разматрање могућности рециркулације пречишћених отпадних и атмосферских вода као техничке воде;

– прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

3. Комунални и сав остали отпад настао током радова мора бити привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања на место које одреди надлежна комунална служба, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом (“Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др.закон и 35/23);

4. Планом се предвиђа обавеза да током извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), ниво буке и вибрација не сме прећи граничне вредности за радну средину.

5. Планом је дефинисано да, уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, сагласно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), налазач је дужан да пријави Министарству зашите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

Завод за заштиту природе Србије, Београд, Јапанска бр. 35, допис 03 број 021-935/2, од 8. априла 2025. године

(предмет IX-03 бр. 350.1-732/25, од 11. априла 2025. године)

Услови и мере заштите животне средине

За предметни план в. д. заменика начелника Градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гоголја и Чукаричке, градска општина Чукарица под IX-03 бр. 350.14-60/2023, од 12. јуна 2024. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда” број 85/24.

У складу са Решењем Секретаријата за заштиту животне средине V-04 број:501.2-134/2025, од 10. јула 2025. године утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине и факторе који утичу на исте предвиђа се:

1.1 У циљу заштите вода и земљишта:

– прикључење новопланираних објеката на постојећу и планирану инфраструктуру,

– сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објеката и пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг-површине, из гаража и санитарно-фекалних отпадних вода,

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

– потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина, а учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,

– пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (кухиња ресторана и сл) на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља,

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

1.2 У циљу заштите ваздуха:

– централизован начин загревања/хлађења планираних објекта прикључењем на топловод,

– коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,

– уградња система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиња угоститељских садржаја (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и сл); отпадни ваздух након пречишћавања извести у „слободну струју ваздуха”,

– редовно чишћење, односно регенерација филтера и замена новим, у случају смањења њихове ефикасности,

– коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH_3 (Rl 71) и $C0_2$ (R744) у расхладним уређајима/системима (фрижидерима/коморама за чување намирница, клима коморама и др),

– озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.

1.3 У циљу заштите од буке и вибрација:

– применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом, пригушивача буке и др), при пројектовању, односно изградњи објеката, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија објеката (системи за вентилацију и климатизацију, агрегати за струју, трафостанице, топлотне подстанице, машинске инсталације и др) не прекорачују прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), 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) и утврђеном акустичком зоном 4, за коју ниво буке износи 60 dB(A) за дан и вече, а 50 dB(A) за ноћ, одређених Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22),

– одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у планираним објектима, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.16.201:1990,

– одговарајуће грађевинско-техничке мере заштите од вибрација којима ће се спречити или довести на прихватљиву меру преношење вибрација са планираног тунела подземне железнице (метроа) на предметне објекте.

1.4 Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије.

1.5 Објекте претежно намењене становању пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветрености у свим стамбеним просторијама.

1.6 Уколико се граде подземне гараже, иста мора бити искључиво са горњом котом нижом за најмање 1,20 m од коте терена, како би се формирала кровна зелена површина насипањем супстрата и садњом одговарајућих дрворедних и других садница; предвидети заливни систем и одвод атмосферских вода са кровне зелене површине.

1.7 У подземним етажама намењеним паркирању возила нарочито обезбедити:

– систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”; вентилационе отворе не пројектовати у унутрашњости блока,

– систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање – отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух,

– систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,

– систем за контролу ваздуха у гаражи,

– континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета.

1.8 Обавеза је власника/корисника подземне гараже да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

– праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, 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 и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС”, број 18/24),

– праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију, током пробног и редовног рада гараже, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, број 51/25) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, бр. 5/16 и 10/24).

1.9 Планирану трафостаницу 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, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 16/25) и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV /m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μT,

– определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,

– у случају да је планирана уградња уљних трансформатора они не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,

– трафостаницу у оквиру објекта не пројектовати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

1.10 Пратећу инфраструктуру извести у складу са важећим техничким нормама и стандардима за ту врсту објеката; планира се обавезно подземно постављање електроенергетских и телекомуникационих водова.

1.11 Извршити валоризацију постојеће вегетације; сачувати сва вредна стабла која приликом валоризације буду оцењена оценом 3 и више; размотрити пресађивање постојећих стабала, која се, због изградње планираних садржаја, морају уклонити.

1.12 Обезбедити процентуално учешће зелених и незастртих површина у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина из овог плана; обавезна је израда Пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки

прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; за уређење зелених и слободних површина користити неалергене врсте које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским условима и које спадају у претежно аутохтоне врсте.

1.13 Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина и пешачких комуникација постојећих и планираних објеката ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.

1.14 У фази израде пројекта предвидети начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, или делове објеката, за постављање контејнера/посуда за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења објеката и то:

– употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже,

– органског отпада из кухиње угоститељских објеката у типске посуде смештене у посебној, за ту сврху намењену и, по потреби, климатизовану просторију,

– отпадног јестивог уља на начин утврђен Правилником о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС”, број 71/10),

– рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце) рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и, с тим у вези, обезбедити простор за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада,

– отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС”, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС”, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљање отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10),

– комуналног и другог неопасног отпада.

1.15 На предметном простору није дозвољено:

– изградња надземних блоковских гаража у унутрашњости блока,

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

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

1.16 Инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23 – исправка), у току извођења радова на уклањању постојећих и изградњи планираних садржаја, предвиди и обезбеди:

– одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима[1] донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,

– сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења,

– вођење прописане евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,

– преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање),

– попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом.

1.17 Извођач радова је у обавези да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом реконструкције и доградње предметних објеката, а нарочито:

– у току извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, односно примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др),

– возила, којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта, морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта.

---

1 Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10); Правилник о начину и поступку управљања отпадним гумама („Службени гласник РС”, бр. 104/09 и 81/10); Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС”, број 71/10); Правилник о поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС”, број 86/10); Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 95/24); Правилник о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10); Правилник о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС”, број 99/10); Правилник о поступању са уређајима и отпадом који садржи ПЦБ („Службени гласник РС”, број 37/11); Правилник о листи ПОПс материја, начину и поступку за управљање ПОПс отпадом и граничним вредностима концентрација ПОПс материја које се односе на одлагање отпада који садржи или је контаминиран ПОПс материјама („Службени гласник РС”, бр. 65/11 и 17/17); Правилник о поступању са отпадом који садржи азбест („Службени гласник РС”, број 75/10).

1.18 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.

Услови и мере заштите од пожара и експлозија

Потребно је обезбедити:

1. изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно 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 објеката;

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 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:

– очува носивост конструкције током одређеног времена;

– спречи ширење ватре и дима унутар објекта;

– спречи ширење ватре на суседне објекте;

– омогући сигурна и безбедна евакуција људи, односно њихово спасавање.

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 у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедоносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Мије Ковачевића бр. 2–4, Београд, допис 07.7 бр. 217-192/2025, од 28. марта 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-732/25, од 11. априла 2025. године)

Услови и мере одбране земље

Министарство одбране Републике Србије нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Министарство одбране РС, Управа за инфраструктуру, Београд, допис 3830-2, од 24. марта 2025. године

(предмет IX-03 бр. 350.1-732/25, од 28. марта 2025. године)

Урбанистичке мере цивилне заштите

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

Заштита од елементарних непогода

Према актуелним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије и карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г изражен у степенима макросеизмичког интезитета шира локација предметног обухвата плана припада VII–VIII степену интезитета (EMS-98).

У погледу заштите од земљотреса и сеизмичких утицаја, при прорачуну конструкције објеката морају се применити одредбе:

– Правилника о грађевинским конструкцијама („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Републички сеизмолошки завод, Београд, Илије Гарашанина 24, услови број:

000307748 2025 40800 000 000 240 003 40 002, од 4. фебруара 2025. године

Услови за несметано кретање и приступ

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

Управљање отпадом

У Пожешкој и Улици Николаја Гоголља тренутно се користе контејнери запремине 3,2 m^3 који су постављени на тротоару, уз коловоз, и који, у случају новоградње, не могу бити прописани.

Контејнери које у поменутој зони мора набавити инвеститор габаритних су димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m и запремине 1.100 литара, а препорука је да буду метални. Њихов број треба одредити помоћу норматива: један контејнер на 800 m^2 корисне површине сваког предвиђеног објекта појединачно и издвојити простор за њихово постављање у оквиру граница формиране парцеле којој ће припадати, а према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21).

За њихов смештај могу се избетонирати платои, изградити нише или посебни боксови, којима треба омогућити несметани прилаз за комуналне раднике и реализовати равну, избетонирану подлогу по којој ће бити ручно гурани. Удаљеност њихове позиције од комуналног возила не сме бити већа од 15 m, а паркирана возила не смеју ометати процес пражњења.

Потребно је обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналног возила, у случају слепог завршетка, због забране њиховог кретања уназад.

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори у оквиру самих објеката, у приземљу или на њиховој подземној етажи, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, а мора се редовно одржавати и њихова хигијена. У смећарама се контејнери морају тако распоредити да се сваком од њих може директно прићи, ради подједнаког коришћења и пуњења. Уколико се не предвиђа улазак комуналног возила у објекат неопходно је обезбедити одговорна лица која ће судове, у доба њиховог доласка, изгурати на доступну површину и, после обављеног пражњења, вратити их на почетно место.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се за сакупљање осталих врста отпада, које не припадају поменутој групацији, морају набавити специјални судови, који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

ЈКП „Градска чистоћа", Београд, Мије Ковачевића бр. 4, допис бр. 4378/2, од 17. јула 2024. године

(предмет IX-03 бр. 350.1-732/2025, од 19. марта 2025. године)

Енергетска ефикасност

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", број 61/11) и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности („Службени гласник РС", бр. 69/12 и 44/18), где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц".

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије. При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

– у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;

– избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;

– заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;

– груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;

– објекте изоловати применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;

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

– уградити штедљиве потрошаче енергије.

Инжењерскогеолошки услови

На основу анализе резултата свих доступних истраживања изведених како на самом истражном простору, тако и у његовој ближој или даљој околини, а која су изведена на теренима сличне или исте геолошке грађе извршена је инжењерскогеолошка рејонизација. Инжењерскогеолошком рејонизацијом терена издвојен је 1 инжењерскогеолошки рејон (рејон I). Терен је у погледу повољности за изградњу окарактерисан као повољан. У погледу стабилности на клизање нема регистрованих појава нестабилности или условне стабилности, па се са овог аспекта може окарактерисати као стабилан.

Грађевински ископи на целој површини овог рејона се могу изводити без посебне заштите до дубине од 1,5 m, док се дубљи ископи морају штитити. У грађевинске ископе не треба очекивати прилив подземних вода (могуће мање количине процедних вода са површине терена и из залеђа). Грађевински ископи се могу затрпавати прерађеним материјалом из ископа уз стабилизацију збијањем. Не препоручује се затрпавање ископа некохерентним материјалима (песак и шљунак), који у хидрогеолошком погледу представљају реципијент и колектор – резервоар у којима би дошло до дужег задржавања инфилтрираних атмосферских вода. Овако формирана локална издан би довела до смањења физичко-механичких параметара литолошких средина у подтлу, што би изазвало допунска слегања и могуће деформације на објектима.

Објекти високоградње се могу директно, плитко, фундирати. Имајући у виду геолошку грађу терена, као и податак да у терену није утврђено присуство подземне воде може се планирати и извођење већег броја подземних етажа, при чему треба имати у виду да за планирање извођења 2 и више укопаних етажа ископом ће се залазити у слој кречњака оолитичног (који је претежно мек, али могуће су појаве прослојака и чвршћих партија) па томе треба и прилагодити технологију извођења ископа.

Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара који би спречавали инфилтрирање атмосферилија у зони темеља. Бетонски тротоари би требало да имају пад од објекта, а препоручује се да минимална ширина тротоара буде око 1,5 m. Воде из олука се морају скупљати и контролисано одводити из зоне објеката (не сме се вода из олука слободно испуштати у зони објекта).

При планирању објеката водоводно-канализационе мреже треба водити рачуна о особини лесних седимената да су осетљиве структуре на додатно провлажавање, при чему долази до допунских слегања, па изборoм цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуривање или инфраструктуру полагати у технички ров. Такође је потребно системом чворишта, прекидних комора и ревизионих шахти обезбедити могућност праћења и брзе интервенције за случај хаварије на мрежи. Грађевински ископ за полагање цеви треба штитити одговарајућом подградом или га изводити у кампадама. Препоручује се да се комунална инфраструктура у делу објеката високоградње води кроз техничку етажу, са флексибилним везама спољне и унутрашње мреже.

При планирању саобраћајница и паркинг-простора треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног, дела терена, адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. Осим уклањања површинског хумифицираног дела терена неопходно је извршити и сва одговарајућа испитивања подтла на које би се ослањале будуће саобраћајне површине како би се адекватно димензионисала коловозна конструкција.

За све будуће објекте на предметној парцели је неопходно извести теренска истраживања и лабораторијска геомеханичка испитивања, а у циљу дефинисања конкретних геотехничких услова и препорука за изградњу сваког појединачног објекта. Стабилност сваког од будућих објеката у погледу дозвољене носивости треба потврдити одговарајућим геостатичким прорачунима (проблем слегања не би требало да се јавља као проблем, с обзиром на релативно плитку појаву стенске масе). Новоизведеним истражним радовима би требало извршити и испитивање кречњака који није био обухваћен ранијим лабораторијским анализама.

Геотехнички елаборат за потребе израде Плана детаљне регулације подручја између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гоголја и Чукаричке, градска општина Чукарица – „Геоград – агенција за геотехнику", Београд

Услови за обезбеђивање услуга социјалног стандарда

Планирани становници у оквиру границе плана обезбеђују услуге социјалног стандарда (предшколске установе „Рода", „Невен", „Цариħ", „Радосно детињство", основне школе („Филип Кљајић", „Милоје Павловић", „Јосиф Панчић"), домови здравља (Дом здравља „Др Симо Милошевић" – Чукарица) и слични објекти јавних служби) у непосредном окружењу, у складу са Планом 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), будући да планским решењем није предвиђено знатно повећање броја становника.

Секретаријат за образовање и дечју заштиту, Београд, Краљице Марије 1/XVIII, допис бр. VII-03 бр.35-57/2025, од 23. априла 2026. године

(предмет IX-03 бр. 350.1-5188/2025, од 27. априла 2026. године)

3. Правила грађења

Површине јавне намене

Зелене површине

Слободне и зелене површине у отвореном стамбеном блоку (ЗП)

Зеленило отвореног стамбеног блока планира се као јавна зелена површина на простору у оквиру предметног плана. Планира се као две грађевинске парцеле: ЗП1, површине 765 m^2 и ЗП2, површине 337 m^2. Тачна површина ће се одредити приликом формирања у РГЗ-у.

У постојећим јавним зеленим површинама у отвореним стамбеним блоковима дозвољено је увођење следећих садржаја:

– отворени терени за рекреацију (дечја игралишта, отворени терени за активну и пасивну рекреацију, трим стазе). Застори на дечијим игралиштима и спортским теренима треба да буду од савремених материјала, безбедни за коришћење у свим временским условима, а справе за игру деце у складу са стандардима ЕУ. Пожељно је коришћење порозних или полупорозних застора. Дозвољена је реконструкција постојећих отворених терена за рекреацију, а није дозвољено њихово покривање или затварање (балони, монтажне конструкције);

– за потребе реконструкције обавезно урадити мануал валоризације (биоеколошка основа) постојеће вегетације. Потребно је сачувати постојећу физиолошки здраву вегетацију и подмладити постојећу вегетацију у складу са просторним могућностима и пејзажним уређењем и сачувати постојећу матрицу стаза;

– дозвољено је увођење нових површина за комуникацију под условом да не нарушавају основни стил уређења и да, заједно са теренима за рекреацију, не прелазе 25 % од укупне јавне зелене површине;

– потребно је обезбедити 1–2% пада површина за комуникацију и терена за рекреацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе – каналете, канале);

– за озелењавање користити лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте (трајнице, перене, руже), травњаке, покриваче тла, пузавице и др, које је потребно да буду аутохтоне;

– обезбедити минимално 50% површине под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи);

– јавне зелене површине у отвореним стамбеним блоковима потребно је опремити стандардном инфраструктуром и системом за заливање. Инфраструктурну мрежу постављати на основу снимка постојећег стања и валоризације вегетације, а у складу са дефинисаним минималним дистанцама за поједине врсте инфраструктуре;

– у постојећим јавним зеленим површинама у отвореним стамбеним блоковима није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката;

– дозвољена је замена постојећег и постављање новог мобилијара и опреме у обиму који одговара основном стилу пејзажног уређења. Врста и дизајн мобилијара треба да одговара стилу пејзажног уређења;

– потребно је трајно уклонити све непланске подигнуте објекте.

Површине осталих намена

Мешовити градски центри

М5.1 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ – ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ

Основна намена површина	– Мешовити градски центар – У приземљу објекта према Пожешкој улици обавезни су комерцијални садржаји. – У овој зони задржава се постојећи објекат. – Постојећи објекат може се заменити новим, према правилима грађења за ову зону.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцеле	– Површина грађевинске парцеле једнака је површини зоне – грађевинска парцела ГП4 планира се од делова катастарских парцела 12993/1, 12985/2, 12986/1, 12983/17, 12983/15 и 12985/5, све КО Чукарица. – Тачна површина планиране грађевинске парцеле ће се одредити у РГЗ приликом њеног формирања. – Даља парцелација/препарцелација планиране грађевинске парцеле није могућа. – У случају неусаглашености текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог бр. 4 „Спровођење". – У случају замене постојећег објекта новим, колски приступ објекту предвидети из Улице Николаја Гоголја.
Типологија објеката	– Задржава се постојећи слободностојећи објекат који је део отвореног блока. – У случају замене постојећег објекта новим, објекат је планиран као слободностојећи.
Индекс заузетости парцеле	– Задржава се постојећи индекс заузетости. – У случају замене постојећег објекта новим, максимални индекс заузетости парцеле је 60%.
Висина објекта	– Задржава се постојећа висина венца објекта. – У случају замене постојећег објекта новим, максимална висина венца објекта је 19.0 m.
Кота приземља	– Задржава се постојећа кота приземља.
Услови за ограђивање парцеле	– Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле.
Третман постојећих објеката	– Постојећи објекат не може се дограђивати, већ је дозвољена само његова реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање.
Решење паркирања	– За постојећи објекат паркирање се решава на отвореним паркинг-површинама и у регулацији улица у контактном подручју плана. – У случају замене постојећег објекта новим, паркирање решити на грађевинској парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг-простору у оквиру грађевинске парцеле, према нормативима: – 1,1 ПМ по стану, – 1 ПМ на 50 m^2 продајног простора трговинских садржаја, – 1 ПМ на 60 m^2 НГП административног или пословног простора, – 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта – 1 ПМ на 50 m^2 корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m^2.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	– За сваку интервенцију на постојећем објекту у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).
М4 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ	
Основна намена површина	– Мешовити градски центар – Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 90% : 10% – 100%; изузетак је објекат на ГП5 који може бити 100% стамбени. – У приземљу планираног објекта на ГП1 обавезни су комерцијални садржаји. – У сутеренским етажама дозвољена је изградња гараже, техничких просторија и комерцијалних садржаја.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцеле	– У оквиру ове зоне планирају се две грађевинске парцеле ГП1 и ГП5. – Грађевинска парцела ГП1 планира се од дела катастарске парцеле 12980/11, и целих катастарских парцела 12980/34 и 12980/33 – све КО Чукарица. – Грађевинска парцела ГП5 планира се од целе катастарске парцеле 12980/40 и дела катастарске парцеле 12980/13 – све КО Чукарица. – Тачна површина планираних грађевинских парцела ће се одредити у РГЗ приликом њеног формирања. – Даља парцелација/препарцелација планираних грађевинских парцела није могућа. – У случају неусаглашености текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог бр. 4 „Спровођење". – Колски приступ грађевинским парцелама је планиран из Улице нове 1 и са колско-пешачке стазе.
Типологија објеката	– Планирани објекат на ГП1 је једнострано узидан. – Планирани објекат на ГП5 је слободностојећи.

Индекс заузетости парцеле	– Индекс заузетости („Из”) на грађевинској парцели је до 60%. – У случају изградње сутерена са функцијом гараже и техничких просторија на ГП1, могућ је индекс заузетости сутерена до 85%.
Висина објекта за ГП1	– Максимална висина венца објекта је 21,0 m. – Максимална висина венца објекта према Пожешкој улици је 19,0 m. – Висина венца објекта се рачуна као удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етаже. – Висина венца објекта према Пожешкој улици се рачуна у односу на тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према Пожешкој улици. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини, осим ка Улици новој 1. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повученог спрата.
Висина објекта за ГП5	– Максимална висина слемена је 7,0 m. – Последњи спрат може бити изведен као пуна етажа или повучени спрат.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле. – Нови објекат на ГП1 обавезно поставити на регулациону линију Пожешке улице. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не мора да се поклапа са надземном грађевинском линијом. – Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. – На фасади објекта на ГП5 оријентисаној ка ГП1 дозвољено је предвидети искључиво отворе помоћних просторија. – На фасади објекта на ГП1 оријентисаној ка ГП5 дозвољено је предвидети отворе помоћних просторија до висине 7 m, а изнад висине од 7 m дозвољено је предвидети отворе главних просторија.
Услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%, односно 15% на ГП1 у случају изградње сутерена у функцији гараже и техничких просторија. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.
Кота приземља	– Кота приземља на ГП1 може бити максимално 0,2 m виша у односу на тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према Пожешкој улици, односно максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте на ГП5, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Последња етажа се изводи као повучена етажа на ГП1 или као пуна или повучена етажа на ГП5. – Кров изнад повученог спрата се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. Озелењавање равних кровова надземних објеката извршити на минимално 30 cm земљишног супстрата. – На ГП1 дозвољена је изградња еркера према Пожешкој улици максимално 1 m и то на максимално 50 % површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара. – Грађевинска линија сутерена на ГП1 који је у функцији гараже и техничких просторија у надземном делу може изаћи изван надземне грађевинске линије тако да максимална заузетост сутереном не прелази 85% површине грађевинске парцеле с тим да је потребно уклопити кров сутерена у партерно уређење околине. – Грађевинска линија сутерена који се не користи као гаража или за потребе техничких просторија се поклапа са грађевинском линијом надземног дела објекта.
Услови за ограђивање парцеле	– Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле.
Третман постојећих објеката	– Постојећи објекат на грађевинској парцели ГП1 се уклања. – На грађевинској парцели ГП5 дозвољена је реконструкција, инвестиционо и текуће одржавање и санација, а ако се објекат уклања и замењује другим, примењују се правила дата за ову парцелу.
Решење паркирања	– Паркирање решити на грађевинској парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг-простору у оквиру грађевинске парцеле, према нормативима: – 1,1 ПМ по стану, – 1 ПМ на 50 m^2 продајног простора трговинских садржаја, – 1 ПМ на 60 m^2 НГП административног или пословног простора, – 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, – 1 ПМ на 50 m^2 корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m^2.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	– За сваку интервенцију на постојећем или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).

Комерцијални садржаји

К3.1 – ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ – ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

Основна намена површина	– Комерцијални садржаји у зони ниске спратности. – У овој зони задржавају се постојећи објекти. – Постојећи објекти могу се заменити новим, према правилима грађења за ову зону.
Компатибилност намене	– Нису планиране компатибилне намене.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцеле	– У овој зони планирају се две грађевинске парцеле: – грађевинска парцела ГП2 планира се од делова катастарских парцела 12983/19, 12980/11, 12983/10 и 12983/6 КО Чукарица; – грађевинска парцела ГП3 планира се од дела катастарске парцеле 12993/2 КО Чукарица; – Тачна површина планираних грађевинских парцела ће се одредити у РГЗ приликом њихових формирања. – Даља парцелација/препарцелација планираних грађевинских парцела није могућа. – У случају неусаглашености текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог бр. 4 „Спровођење”. – У случају замене постојећег објекта новим на планираној ГП2, колски приступ јавној саобраћајној површини планиран је из Улице нове 1.
Типологија објеката	– задржавају се постојећи једнострано узидани објекат на ГП2 и постојећи слободностојећи објекат на ГП3
Индекс заузетости парцеле	– Задржава се постојећи индекс заузетости. – У случају замене постојећег објекта новим, максимални индекс заузетости је 60%.
Висина објекта	– Задржава се постојећа висина венца објекта. – У случају замене постојећег објекта новим, максимална висина венца објекта је 13,0 m.
Услови за ограђивање парцеле	– Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле.
Кота приземља	– Задржава се постојећа кота приземља.
Решење паркирања	– За постојеће објекте паркирање се решава на отвореним паркинг-површинама и у регулацији улица у контактном подручју плана. – У случају замене постојећег објекта новим, паркирање решити на грађевинској парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг- простору у оквиру грађевинске парцеле, према нормативима: – 1,1 ПМ по стану, – 1 ПМ на 50 m^2 продајног простора трговинских садржаја, – 1 ПМ на 60 m^2 НГП административног или пословног простора, – 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, – 1 ПМ на 50 m^2 корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m^2.
Третман постојећих објеката	– Постојећи објекат не може се дограђивати, већ је дозвољена само његова реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање. – Постојећи објекат може се заменити новим, у истој висини, али са усклађеним параметрима индекса заузетости и минималног процента слободних и зелених површина, односно зелених површина у директном контакту са тлом.
Инжењерскогеолошки услови	– За сваку интервенцију на постојећем објекту у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).

4. Биланси површина и урбанистички параметри

Табела 1. Упоредни биланс постојећих и планираних површина				
Намена површина	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
Површине јавне намене				
Мрежа саобраћајница	1.162 m²	20	2.147 m²	36
Зелене површине	/	/	1.102 m²	19
Укупно јавне намене	1.162 m²	20	3.249 m²	55
Површине осталих намена				
Површине за становање	3.375 m²	57	/	/
Површине за комерцијалне садржаје	1.350 m²	23	664 m²	11
Мешовити градски центри	/	/	1.974 m²	34
Укупно остале намене	4.725 m²	80	2.638 m²	45
Укупно обухват плана	5.887 m²	100	5.887 m²	100

Табела 2. Процена постојеће и планиране бргп				
	Постојеће		Планирано максимално	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
Бргп – површине за становање	7.037 m²	83	9.750 m²	85
Бргп – комерцијални садржаји	1.446 m²	17	1.747 m²	15
Бргп укупно	8.483 m²	100	11.497 m²	100
Процењени број становника	≈ 230		≈264	

Табела 3. Попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу јавне намене*		
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ – све КО Чукарица	Површина**
С1 (Улица Николаја Гоголља)	цела: 12993/9 и делови: 12997/4, 12997/2, 12997/1, 12993/2, 12993/8, 12993/1, 12993/5, 12986/2, 12986/1, 12986/3, 12983/17, 12983/9, 12983/5, 12983/15, 12980/10, 12980/27, 12980/30, 12970/92, 12970/93, 12970/74, 12979/4, 12970/65, 12980/12, 12970/66	1.188 m²
С2 (Улица нова 1)	целе: 12983/11, 12983/20 и делови: 12983/15, 12983/6, 12983/10	364 m²
С3 (пешачка комуникација)	цела 12970/107 и део: 12970/106, 12980/32, 12970/92, 12970/93	196 m²
С4 (колско-пешачка комуникација)	делови: 12980/30, 12980/31, 12970/92, 12980/13, 12970/93, 12980/32, 12980/10	115 m²
СП (паркиралиште у оквиру мреже саобраћајница)	делови: 12980/10, 12980/30 и 12980/31	283 m²
ЗП1 (слободне и зелене површине отвореног блока)	цела: 12985/4 и делови 12985/5, 12983/6, 12986/1, 12983/17, 12983/15, 12985/2, 12993/1	765 m²
ЗП2 (слободне и зелене површине отвореног блока)	делови 12993/1, 12993/2	337 m²
*У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог 4. Спровођење **Одступања у површини су дозвољена приликом формирања у РГЗ		

Табела 4. Попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу остале намене*		
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ – све КО Чукарица	Површина**
ГП1	целе: 12980/33, 12980/34 и део: 12980/11	629 m²
ГП2	делови: 12983/19, 12983/6, 12983/10, 12980/11	602 m²
ГП3	део: 12993/2	63 m²
ГП4	делови: 12983/15, 12983/17, 12986/1, 1985/2, 12993/1, 12985/5	1.035 m²
ГП5	цела: 12980/40 и делови: 12980/13	310 m²
*У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог 4. Спровођење **Одступања у површини су дозвољена приликом формирања у РГЗ		

Табела 5. Упоредни приказ урбанистичких параметара ПГР-а и ПДР-а		
	ПГР	ПДР
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	13.М4.1 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ	М4 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ
Однос становања и пословања	0–80% : 20–100%	0–90% : 10–100%
Макс. Вв/Вс= Макс. С=	Вв = 26.0m С = П+6+Пс	За ГП1 Вв =21,0 m За ГП5 Вс=7,0 m
Макс. Из=	Из = 60%	Из=60%
Мин. Сп/Зп=	Сп = 40% Зп =15%	Сп = 40% Зп =15%
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	М5 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ	М5.1 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ – ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
Однос становања и пословања	0–80% : 20–100%	У приземљу објекта према Пожешкој улици обавезни су комерцијални садржаји.
Макс. Вв= Макс. С=	Вв = 19.0m С = П+4+Пк/Пс	Постојеће
Макс. Из=	Из = 60% Угаони објекти + 15%	Постојеће
Макс. Ии=	2,5 (+15% за угаоне објекте)	/
Мин. Сп/Зп=	Сп =40% Зп =15%	/
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	К3 – ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ	К3.1 – ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ – ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
Однос основне и компатибилне намене	Основна намена:комерцијални садржаји. Однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51%: макс. 49%	Нису планиране компатибилне намене.
Макс. Вв= Макс. С=	13.0 m П+2+Пс/Пк	Постојеће
Макс. Из=	60% Угаони објекти + 15%	Постојеће
Макс. Ии=	1,5 (+15% за угаоне објекте)	/
Мин. Сп/Зп=	Сп =40% Зп =15%	/

5. Спровођење

Овај план представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова, као и за формирање планираних грађевинских парцела јавне и остале намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, /18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Површине 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 регулације. Минимални обухват пројекта парцелације/препарцелације јавних саобраћајних површина је грађевинска парцела.

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

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

Фазна изградња дозвољена је у целом обухвату плана. У случају фазне изградње објеката, свака фаза представља независну техно-економску целину. Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

Обавезно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски метро и воз” приликом израде техничке документације за подручје плана, како би се добили технички услови и сагласност на исту – да не би дошло до колизије са метро системом.

Обавезно је да Комисија за планове Скупштине Града Београда верификује идејна решења за планиране објекте у обухвату плана – пре издавања локацијских услова.

За планско подручје предвиђено је непосредно спровођење издавањем локацијских услова за:

– површине осталих намена;

– површине јавних намена.

Саставни део овог плана су и:

2. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ,	Р=1 : 500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА,	Р=1 : 500
3.	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ,	Р=1 : 500
4.	СПРОВОЂЕЊЕ,	Р=1 : 500
5.	СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА,	Р=1 : 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
   1.1. ПОДЛОГЕ
   1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ
   1.3. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
2. ПРОЦЕДУРАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
   2.1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
   2.2. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД, ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ И СТАВОВИ О ПРИМЕДБАМА
   2.3. УСЛОВИ
   2.4. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
   2.5. ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ
   2.6. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА
3. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Скупштина Града Београда
Број 350-315/26-С, 25. јуна 2026. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 25. јуна 2026. године, на основу члана 35. став 8. Закона 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 и 91/25) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – Одлука УС и 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ТОДОРА ОД СТАЛАЋА, ЈОВАНА РАЈИЋА, САЗОНОВЕ, ЂЕРДАПСКЕ, ЈУЖНОГ БУЛЕВАРА И ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ УМП-А, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје између улица Тодора од Сталаћа, Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Јужног булевара и планиране трасе УМП-а, градска општина Врачар („Службени лист Града Београда”, број 66/23), донесеној на седници Скупштине Града Београда 13. септембра 2023. године.

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 10. до 24. јуна 2024. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је на 89. седници, одржаној 17. октобра 2024. године, усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (који је саставни део документације плана).

Циљ израде плана је дефинисање правила уређења и грађења у складу са планским основом, могућностима предметног простора, инвестиционим потенцијалима, дефинисање садржаја јавне намене и нивоа инфраструктурне опремљености и просторна и функционална интеграција подручја у урбано ткиво.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана
(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Границом плана обухваћен је део територије градске општине Врачар, између улица Тодора од Сталаћа, Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Јужног булевара и планиране трасе УМП-а, површине око 8,9 ha.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (Графички прилог бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Врачар

Делови парцела: 3546/1, 1326/2, 3256/1, 3259, 3230, 3288/1, 3288/2, 3291, 3290, 4672, 3591/3, 3292, 3287, 4697, 3289, 3261/1, 3597, 3600, 3602, 3589, 3233, 3592, 3603/1,

Целе парцеле: 2552/5, 2561/4, 2556/3, 2539/5, 3590/6, 3558/3, 3221/1, 2459/106, 3221/2, 2459/120, 2459/119, 2459/121, 2459/118, 2459/124, 2459/123, 2459/122, 2459/113, 2459/126, 2459/111, 2459/125, 2459/100, 3269, 2459/112, 3270, 2459/99, 3208/1, 3208/5, 3208/4, 3208/6, 3208/2, 3208/3, 3196, 4682, 4679, 4692, 3299, 3183, 4680, 3182, 4681, 3281/1, 3185, 3187, 3197, 3267, 3186, 3184, 3244, 3198, 3193, 3243, 3229, 3268, 3188, 3194, 3205/1, 3242, 3293, 3266, 3240, 3241, 3176, 3175, 3174, 3170, 3195, 3172, 3173, 3169, 3171, 3220, 3249, 3166, 3219, 3218, 3217, 3250, 4694, 4696, 4693, 3295, 3296, 3210, 3297, 4695, 3216, 3298, 3280, 3276, 3279, 3215, 4678, 3285, 2459/130, 3277, 3212, 3265, 3167, 3211, 3272, 3191, 3234/2, 3273, 3274, 4673, 3168, 3200, 3264, 3286, 3199, 3201, 3284, 3209, 3271, 3192, 3222, 3282, 3190, 3238, 3278, 3189, 3223, 3294, 3224, 3263, 4676, 3283, 4677, 4674, 4675, 3226, 3228, 3275, 3248, 5214, 3237/4, 3237/5, 3239, 2459/114, 3591/1, 3253, 3281/2, 3588, 3237/1, 2459/101, 2459/87.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога „Катастарско-топографски план са границом плана".

3. Правни и плански основ

Правни основ за израду 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 и 91/25),

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

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје између улица Тодора од Сталаћа, Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Јужног булевара и планиране трасе УМП-а, градска општина Врачар („Службени лист Града Београда", број 66/23), (у даљем тексту: план).

Плански основ за израду 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, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26) (у даљем тексту: ПГР Београда);

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда", број 110/19) (у даљем тексту: ПГР система зелених површина);

– План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда", бр. 102/21, 6/23, 105/23, 11/24 и 104/25) (у даљем тексту: ПГР шинских система).

Према ПГР Београда површине у оквиру границе плана планиране су за:

– мрежу саобраћајница;

– површине за објекте и комплексе јавних служби (основна школа – Ј2);

– зеленило (сквер и зелене површине у постојећем отвореном стамбеном блоку);

и површине остале намене које чине:

– површине за комерцијалне садржаје (зона К2 – комерцијални садржаји у зони средње спратности);

– површине за становање (зона С6 – трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање и зона С9 – вишепородично становање у постојећим организованим насељима – отворени блок).

Према ПГР зелених површина у оквиру границе плана планирани су блокови, саобраћајне површине, јавне зелене површине (скверови и тргови), зелене површине у отвореном стамбеном блоку и зелене површине у јавним службама.

Према ПГР шинских система у контактном подручју плана планирана је станица метроа.

Изводи из ПГР Београда, ПГР система зелених површина и ПГР шинских система су саставни део документације плана.

4. Постојећа намена површина
(Графички прилог бр. 1. „Постојеће коришћење земљишта")

У постојећем стању, у обухвату плана налазе се:

– површине јавних намена:
  – мрежа саобраћајница,
  – јавне зелене површине,
  – површине за објекте и комплексе јавних служби (основна школа – ОШ);
– површине осталих намена:
  – површине за становање,
  – површине за комерцијалне садржаје.

Детаљан опис постојећих и планираних намена као и образложење решења приказано је у фази раног јавног увида. Елаборат раног јавног увида саставни је део документације плана.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина и подела на зоне

1.1. Планирана намена површина
(Графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина")

У обухвату плана планиране су:

Површине јавних намена:

– мрежа саобраћајница (СА-1 до СА-9 и САО-1 до САО-5),

– површине за објекте и комплексе јавних служби (основна школа – ОШ),
– зелене површине (ЗП1 до ЗП6) – сквер и зелене површине у постојећем отвореном стамбеном блоку).
Површине осталих намена:
– површине за становање (С6 и С9),
– површине за комерцијалне садржаје (К2).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
Површине јавне намене				
Мрежа саобраћајница	1,27	14,44	1,37	15,57
Јавне службе	0,55	6,.25	0,55	6,25
Зеленило	1,12	12,73	1,19	13,.52
Укупно јавне намене	2,94	33,42	3,11	35,34
Површине осталих намена				
Површина за становање	5,62	63,86	5,45	61,94
Комерцијалне делатности	0,24	2,72	0,24	2,72
Укупно остале намене	5,86	66,58	5,69	64,66
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	8,80	100	8,80	100

Табела биланса планираних намена површина (оријентационо)

Детаљан опис постојећих и планираних намена, као и образложење решења приказано је у фази раног јавног увида. Елаборат раног јавног увида саставни је део документације плана.

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

2.1.1. Заштита културног наслеђа

У оквиру границе плана подручје није утврђено за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

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

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке, извођач радова је по члану 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува у на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан, да по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон), а у вези са чланом 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) обезбеди финансијска средства за истаживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

У складу са чланом 32. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), простор у земљи или води који садржи трагове човековог трајања кроз време, укључујући и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште, препознаје се као археолошки локалитет. Археолошки локалитети (евидентирани и неевидентирани), уживају статус добра под претходном заштитом која је трајна.

– Завод за заштиту споменика културе Града Београда број 66-107/24, од 26. јула 2024. године
– Републички завод за заштиту споменика културе бр. 20-82/2024-2, од 19. јуна 2024. године.

2.1.2. Заштита природних добара

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – испр, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18 и 95/18) и Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10).

За израду предметног плана, Завод за заштиту природе Србије, донео је Решење о издавању услова заштите природе 2. јула 2024. године под 03 бр. 380.1-631/24.

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

У циљу очувања природе, побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха, планиран је припадајући проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцелама предвиђених намена.

Приликом реализације планског решења, планом предвидети максимално очување високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабала и групе стабала):

– приликом одабира врста за нову садњу предност треба дати аутохтоним врстама које су прилагодљиве на природне и створене услове предметног подручја;

– могу се користити врсте егзота, прилагодљиве на локалне услове;

– није дозвољено сађење инвазивних (агресивних, алохтоних) врста, као што су: 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), као ни алергених врста;

– уколико дође до уништења постојећег јавног зеленила, обавезна је надокнада према условима јединице локалне самоуправе, а у складу са Законом о заштити животне средине; хумусни слој земљишта уклонити и сачувати, како би се искористио за санирање и озелењавање терена након изведених радова;

– уколико се током извођења 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 заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

– Решење Завода за заштиту природе Србије бр. 021-2312/2, од 27. јуна 2024. године

2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

Услови животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за подручје између улица Тодора од Сталаћа, Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Јужног Булевара и планиране трасе УМП-А, градска општина Врачар под бр. V-04 501.3 - 40/2022, од 24. маја 2022. године.

Приликом израде плана дефинисани су услови и мере заштите животне средине. Мере заштите имају за циљ да се утицаји на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно доприносу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

У циљу заштите животне средине и здравља људи, потребно је приликом израде пројектне и техничке документације предвидети и реализовати следеће:

– Уређење простора и изградњу планираних објеката прилагодити постојећим условима тла и терена, као и хидролошким параметрима, а у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Заштиту вода и земљишта од контаминација извршити применом следећих мера:

– прикључити објекте на комуналну инфраструктуру, (водовод, канализација и др);

– спровести сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина;

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

– обавезан је предтретман зауљених отпадних вода на таложнику и сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

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

У циљу заштите ваздуха неопходно је спровођење следећих мера:

– извршити прикључење објеката на централизован начин загревања/хлађења;

– користити расположиве видове обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална и соларна енергија, (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и др;

– задржати постојећу квалитетну вегетацију, слободне и незастрте површине;

– задржати и унапредити постојеће зелене површине.

У циљу заштите од буке и вибрација:

– У току извођења радова:

– спровести мере звучне заштите на изворима буке који се користе у изградњи, а које утичу на смањење нивоа звука при простирању, у складу са чланом 12. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21); није дозвољена употреба машина и опреме, односно извора буке који немају податке о нивоу звучне снаге коју емитују при прописаним условима коришћења и одржавања;

– употребити машине и опрему којима се не изазивају вибрације које могу довести до оштећења околних објеката или комуналне инфраструктуре.

– техничким и другим одговрајућим мерама обезбедити да бука емитована током експлоатације објеката, не прелази прописане граничне вредности у зони са којом се граничи, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10); и

– применити техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

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

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

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

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

У планираним подземним гаражама уградити:

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

– систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже уградњом уређаја за пречишћавање – отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21);

– систем за контролу ваздуха у гаражи;

– систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;

– спровести посебне мере заштите од пожара и могућих удеса и мере за отклањање последица у случају удеса; и

– дизел агрегат одговарајуће снаге и капацитета да би се обезбедио континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије, по могућству користити агрегат на биодизел или гас.

Обезбедити одговарајућу простор и услове за смештај агрегата за струју:

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

– предност дати агрегату на гас; уколико исти није могуће набавити на тржишту, определити се за агрегат који као енергент користи биодизел, при чему је потребно обезбедити додатну заштиту у виду непропусне танкване, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента,

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

На предметном простору није дозвољена/о:

– изградња која би могла да наруши или угрози сигурност суседних објеката;

– обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

– уређење паркинг-простора на слободним и незастртим површинама.

Начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, вршити у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 32/23) и другим важећим прописима из ове области.

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

– употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже;

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

– рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и, с тим у вези, обезбедити просторе за зелена острва за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања наведеног отпада;

– комуналног и другог неопасног отпада;

– инвеститор / корисник је у обавези да сакупљени отпад преда лицу које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада.

Инвеститор / извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом, у току извођења радова на изградњи планираних садржаја обезбеди:

– одговарајући начин управљања / поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада;

– грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта;

– спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и сл) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;

– извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24);

– евиденцију о:
  – врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту;
  – издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);

– преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и / или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање);

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

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

Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине од 24. септембра 2025. године број V-04 бр. 501.2-358/2024

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

Сеизмолошке карактеристике терена

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

Табела: Сеизмички параметри

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

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

– Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке рејонизације и

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

Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18 – др. закони) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

За објекте који су планирани за изградњу предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима:

– објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број11/96);

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

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

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85);

– реализовати гараже у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05);

– објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, број 22/19);

– објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13);

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

– обезбедити потребну отпорност на пожар конструкција објеката сходно СРПС У.Ј1.240;

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде идејног решења за планиране објекте, потребно је прибавити услове са аспекта мера заштите од пожара од стане надлежног органа министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др, у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

Услови: Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру бр. 10801-2, од 18. јуна 2024. године.

МУП – Управа за ванредне ситуације у Београду бр. 217-424/24, од 2. јула 2024. године.

2.1.5. Инжењерскогеолошки услови
(Графички прилог бр. 9. „Инжењерскогеолошка карта терена”)

Шири простор око плана детаљне регулације у морфолошком погледу је без изражених облика и представља некадашњу изворишну челенку поточне долине Чубурског потока, која се спушта од гребенског дела (који раздваја падину према Устаничкој улици) до Јужног булевара. Данашњи облик терена је настао као последица геолошког састава и процеса који су се одвијали кроз дужи временски период. Дуж саобраћајнице Јужни булевар изграђен је тзв. „Чубурски колектор” којим је зацевљена бивша поточна долина.

Апсолутне коте терена крећу се у границама од 127 до 157 мнв. Генерални нагиб терена, како у подужном, тако и у попречном правцу је у границама 1–4°, са локалним денивелацијама терена.

Геолошку основу терена граде терцијарни седименти представљени панонским лапоровитим глинама (M_3^2LG) и лапорима (M_3^2L). Преко њих трансгресивно леже квартарни седименти различитог постанка:

– пролувијални нанос Чубурског потока (Q_2pr) представљен прашинасто-песковитим седиментима,

– лес (Q_2l) – прашинасто песковит, са конкрецијама $CaCO_3$,

– погребена земља (Q_2pz) – прашинаста, са повећаним учешћем глиновите компоненте у односу на лес,

– лесолики делувијум (Q_2dl) – прашинасто-песковитог састава, лесног порекла,

– делувијалне глине (Q_2dpg) – прашинасто песковита глина са ситним конкрецијама карбоната,

– делувијално-пролувијални седименти (Q_1dpr) – прашинасто-песковите, делом и слабо шљунковите глине.

На основу хидрогеолошких карактеристика појединих литолошких чланова може се закључити да је у терену формирана слободна издан у комплексу делувијалних и делувијално-пролувијалних седимената. Прихрањивање ове издани је непосредно, односно понирањем површинских вода, као и из хипсометријских виших делова терена који се налазе у залеђу простора који захвата овај план детаљне регулације. Изведеним истраживањима није утврђен ниво подземне воде у терену, до дубине истраживања (10 m). На предметном терену најзначајнији су процеси суфозије и слегања. Ова два процеса се ретко развијају изоловано. Најчешће прелазе из једног облика у други, зависно од морфолошких услова. Нпр. провлажавањем лесних седимената започиње процес хемијских измена лако растворљивих соли, који за последицу има деградацију структуре, смањење чврстоће на смицање и повећање деформабилности.

С обзиром на геолошку грађу и морфолошке карактеристике терена, на простору који је обухваћен овим истраживањима издвојен је инжењерскогеолошки рејон IA1 који припада теренима који су са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена (према ГП Београда).

Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага дебљине и преко 10 m. У лесном комплексу се могу издвојити два до три хоризонта макропорозног леса са очуваном примарном цевастом структуром, раслојена са погребеном земљом. Испод њих се налазе делувијалне глине лесног порекла. Лапоровите глине су на дубини 10–15 m, мада се локално могу наћи и плиће. У терену је могућа издан на дубини већој од 10 m. Издан је мале издашности. Локално изнад нивоа слободне воде могућа је појава водозасићених зона услед оштећења старе водоводско-канализационе мреже.

Првобитна морфолошка својства терена су битно промењена услед деловања савремених геолошких процеса и

нарочито антропогеним утицајем (израде разних ископа, засецања и насипања).

Највећи део овог рејона је већ урбанизован објектима становања, привреде, комерцијале и спортских садржаја. При пројектовању и изградњи нових објеката посебно је значајно да пројектантска решења буду прилагођена условима терена како би се обезбедила потпуна сигурност и функционалност објеката у фази експлоатације.

С обзиром на дебљину комплекса лесних седимената, услови изградње објеката зависе од својстава овог комплекса. У приповршинским деловима терена, лес је очуване примарне ситноцевасте и макропорозности (вршни делови комплекса су хумифицирани), изразито до средње деформабилан и осетљив на допунско слегање при влажењу.

Лесни седименти имају специфична инжењерскогеолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката.

Изградња објеката високоградње – терени овог рејона су повољни за изградњу, уз поштовање препорука о дубини и начину темељења објеката, у зависности од оптерећења које преносе на темељно тло. Темељење објеката у лесним наслагама треба прилагодити њиховој структурној чврстоћи и осетљивости на додатно провлажавање. Да би се избегле могуће негативне последице, приликом изградње објеката препоручује се:

– Код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање, са једном или две подземне етаже, како би се избегло фундирање у горњој, изразито макропорозној зони леса.

– Темеље треба пројектовати на јединственој коти у габариту објекта.

– Објекти спратности до По+П+3 могу да се фундирају на унакрсно повезаним темељним тракама, а објекте веће спратности треба фундирати на темељним плочама.

– Дубина фундирања новопројектованих објеката треба да је усаглашена са дубином фундирања постојећих суседних објеката, како би се спречиле деформације услед суперпозиције напона. Плићи темељи суседних објеката треба да се подбетонирају до дубине фундирања новог објекта.

– Око објеката пројектовати шире тротоаре (мин. 1.5 m) са контрападом од објеката.

– Интерне инсталације водовода, канализације, топловода или гасовода треба да су на растојању од око 8–10 m од објеката.

– Прикључци кућних инсталација на спољну мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирана слегања објеката.

– Изградњу објеката започети тек по изградњи планиране инфраструктуре.

– Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина.

– Шире изведени ископи морају се одмах попунити ископаним тлом уз одговарајуће збијање.

– Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом". Побољшање лесног тла (осим код израде постељице коловозних конструкција) не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.

Изградња саобраћајница – Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебљини минимум 0,5–0,8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Лес се добро збија, те се може уграђивати у насипе. Вештачки ископи у лесу, до дубине 2 m, држе се вертикално без заштитних мера. Уколико нивелациона решења захтевају већа засецања од 2 m, неопходно је пројектовати потпорне конструкције, које својим положајем обезбеђују делове засеченог терена, а димензионисати их за додатна активна оптерећења земље.

Објекти инфраструктуре – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. Везе између колектора и објеката морају бити флексибилне и са већим бројем шахти, како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања).

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

2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

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

– Закон 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 и 62/23) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

– планирати изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи,

– планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење),

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

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

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

– уградити штедљиве потрошаче енергије,

– применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености, односно заштите од претераног загревања,

– користити обновљиве изворе енергије – соларне панеле и колекторе, термалне пумпе, системе селекције и рециклаже отпада.

Све ове мере приликом израде техничке документације,

извођења и техничког пријема објеката радити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

2.1.7. Услови за приступачност простора

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

2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За одлагања комуналног отпада из постојећих објеката у предметној зони града, користе се контејнери запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, који су постављени дуж главних или саобраћајница другог реда. Инвеститори су у обавези да, по узору на заступљену технологију, набаве металне контејнере поменутих карактеристика, у потребном броју који се одређује према нормативу 1 контејнер на 800 m^2 корисне површине сваког објекта појединачно, а затим обезбеде места за њихово постављање у оквиру граница грађевинске парцеле, у складу са Одлуком о управљању комуналним, инертним и наеопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21).

За смештај контејнера избетонирати платое, изградити нише. Обезбедити несметани приступ за комунална возила и раднике надлежног предузећа. Ручно гурање контејнера може се обављати по равној, избетинарој подлози, без степеника са успоном до 3% и оно износи максимум 15 m од сваке њихове локације до комуналног возила. У случају када је удаљеност дужа од 15 m обезбедити особу која ће контејнере изгурати на доступну површину ради пражњења.

Контејнери могу бити смештани и у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветлењем и прикључком на водоводну и канализациону мрежу. Обезбедити приступ у складу са наведеним прописима.

У контејнере одлагати отпад састава кућног смећа. За остале врсте отпада сакупљати у специјалним судовима који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеним уговору са изабраним оператером.

У даљој фази израде техничке документације прибавити услове и сагласност надлежног јавног комуналног предузећа.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 9015/2, од 13. јуна 2024. године)

3. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

3.1. Саобраћајне површине
(Графички прилог бр. 3. „Регулационо и нивелационо решење”)

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА САОБРАЋАЈНИЦА

Назив површине јавне намене	Ознака саобраћајне површине	Катастарске парцеле
Улица Јована Рајића	СА-1	КО Врачар Делови парцела: 3590/6, 3244, 3222, 3238, 3223, 3224, 3239, 3591/1, 3589, 3588, 2459/87, 3199, 3198
Улица тимочка	СА-2	КО Врачар Делови парцела: 3588, 2459/87
Улица карловачка	СА-3	КО Врачар Делови парцела: 3265, 3590/6, 3243, 3240, 3241, 3242, 3266, 3267, 3268
Део Улице видовданске	СА-4	КО Врачар Делови парцела 3200, 3201, 3237/5, 3591/1, 3237/1, 3199
Улица церска	СА-5	КО Врачар Делови парцела: 3200, 3201, 3237/5, 3591/1, 3237/1, 3199
Улица јадранска	СА-6	КО Врачар Делови парцеле: 3600,3166, 3281/2, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287
Улица тимочка	СА-7	КО Врачар Делови парцела: 3233, 3237/1, 3234/2, 3238
проширење Ђердапске улице	СА-8	КО Врачар Делови парцела: 3292, 3293, 3294
проширење Ђердапске улице	СА-9	КО Врачар Делови парцела: 3275, 3276, 3277, 3278

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и саобраћајних површина важе бројеви катастарских и саобраћајних површина из графичког прилога бр. 4. „План парцелације површина јавне и остале намене и смернице за спровођење”.

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА САОБРАЋАЈНИЦА

Назив површине јавне намене	Ознака саобраћајне површине	Катастарске парцеле
Улица Веле Нигринове	САО-1	КО Врачар Целе парцеле: 2459/130, 2459/118
Улица ђердanska	САО-2	КО Врачар Делови парцела: 3597
Улица видовданска	САО-3	КО Врачар Делови парцела: 3591/1, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198
Улица Сазонова	САО-4	КО Врачар Целе парцеле: 3592, 3221/1, 3278, 3220, 3219, 3218, 3217, 3216, 3215, 3214, 3213, 3212, 3211, 3210, 3209
Улица церска	САО-5	КО Врачар Делови парцела: 3603/1, 3284, 3275, 3294, 3285

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевиснких парцела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План парцелације површина јавне и остале намене и смернице за спровођење".

3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт уличне мреже односи се на План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX), према којем улице у обухвату плана остају део секундарне уличне мреже.

Што се тиче ободних улица примарне саобраћајне мреже које се налазе у непосредној близини границе плана и на које се улице секундарне мреже које су у обухвату плана везују: Улица Грчића Миленка прелази у ранг магистрале (УМП), а Јужни булевар остаје саобраћајница I реда.

Деоница УМП-а која тангира границу плана преузма се из ПДР-а за собраћајницу УМП који је у фази израде.

Овм планом планирају се следеће интервенције на секундарној уличној мрежи:

– спајање улица Шуматовачке и Јадранске, у складу са Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I и II фазу прве линије метро система („Службени лист Града Београда", бр. 102/21 и 6/23),

– повезивање улица Војводе Танкосића и Церске са Јадранском улицом,

– дефинисање попречних профила ових саобраћајница у складу са потребама планираних намена које опслужују и у великој мери уважавање постојећих катастарских парцела саобраћајница.

Елементи ситуационог и нивелационог плана и попречни профили планираних саобраћајница у оквиру границе плана приказани су у оквиру одговарајућих графичких прилога.

Током разраде планског саобраћајног решења кроз техничку документацију, уколико се изнађе прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, дозвољена је прерасподела садржаја попречних профила, као и инсталација, унутар планом дефинисане регулације саобраћајница.

Нивелационо решење саобраћајних површина урађено је уз услов да се поштују висинске коте изведених саобраћајница и оних планираних и постојећих улица на које се везују, изведених објеката, као и топографије овог простора. Кроз израду пројектне документације могућа су нивелациона одступања од планског решења у мери која би омогућила планирану ободну изградњу.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница изградити од примерених материјала, а димензионисати је у складу са меродавним оптерећењем и инжењерско-геолошким условима.

Минимална дубина горње коте инсталација не сме бити мања од 80 cm, у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 cm, у случају тротоара и бициклистичке стазе.

Ради заштите елемената предметне инсталације, приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних, тротоарских / бициклистичких конструкција потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима, уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила (пожељно је да дебљина заштитног слоја не буде мања од 20–30 cm).

Пешачке стазе пројектовати 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).

Јавни градски транспорт путника

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈЛП, Секретаријата за јавни превоз, предвиђено је задржавање постојећих аутобуских линија које саобраћају улицама које се налазе у непосредној близини границе плана.

На раскрсници Јужног булевара и Ђердапске улице, Планом генералне регулације шинских система у Београду, планирано је стајалиште београдског метроа, линије 2.

Паркирање

Планирано је дванаест паркинг-места у регулацији Тимочке улице за потребе смештања возила запослених у ОШ „Синиша Николајевић" и осам паркинг-места у регулацији другог дела Тимочке улице.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг-места за планиране садржаје дати су у општим правилима за паркирање, као и у правилима грађења за планиране намене.

Колске рампе планирати иза тротоара, са максималним нагибом од 12% за отворене, односно 15% за затворене и отворене грејане рампе.

Уколико се планира употреба ауто-лифта, на парцели је потребно обезбедити претпростор за чекање ауто-лифта, тако да возило које чека не омета одвијање саобраћаја на јавној саобраћајној површини.

Нормативи

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг-места на основу норматива, минимум једно паркинг-место за:

– становање: 1,3 ПМ / 1 стану;

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

– трговина: 1 ПМ / 50 m^2 продајног простора;

– депанданс: 1 ПМ на једну групу деце, у оквиру припадајуће парцеле;

– 1 ПМ на шест запослених / или 1 учионицу за основне школе; 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели;

– потребан број ПМ за остале компатабилне намене одредити у складу са нормативима који су дати Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX).

На свакој парцели, на којој се планирају стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, 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).

Зеленило уз паркинг-просторе

Постојећа и планирана паркинг-места засенити садњом високих лишћара према следећи условима:

– на планираним паркинг-местима поставити засторе од растер елемената са затрављеним спојницама,

– за засену паркинг-места користити расадници школоване саднице лишћарског дрвећа које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине, посебно на издувне гасове и прашину. Предвидети засену сваког трећег паркинг- места, и

– изабрати врсте које су усклађене са микроклиматским условима средине, санитарно исправне и без алергогених карактеристика.

Уколико се планира постављање садница зеленила у оквиру планираних паркинг-места на отвореном паркингу, димензије паркинг-места између стабала пројектовати да буду у складу са важећим стандардима, за управна паркинг-места минималне димензије 2,5 x 5,0 m. Саднице високог зеленила поставити тако да се оствари светла висина изнад паркинг-места од најмање 2,2 m.

Позиција садње високе вегетације у односу на трасе инфраструктуре износи:

– од водовода 1,5 m,

– од канализације 2,5–3,0 m,

– од гасовода 2,0–2,5 m,

– од топловода 2,0–2,5 m,

– од ТТ инсталација 1,5–2,0 m,

– од електроводова 1,5 m.

Растојања се рачунају од ивице рова до ивице дебла.

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог бр. 8. „Синхронплан” Р 1 : 1000)

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1 : 1000)

Простор обухваћен планом припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда са изграђеном дистрибутивном и магистралном водоводном мрежом у оквиру граница плана и у непосредном окружењу.

Постојећа дистрибутивна мрежа унутар границе плана је следећих димензија:

– В2П25 mm у улицама Тимочкој и Јадранској,

– В2П40 mm у Церској улици,

– В2Л100 mm у улицама Тимочкој и Веле Нигринове,

– В2Л80 mm у Сазоновој улици,

– В2Л150 mm у улицама Јована Рајића и Карловачкој,

– В2ДЛ150 mm у улицама Видовданској, Веле Нигринове, Сазоновој, Церској и Јадранској,

– В2ПЕ160 mm у Улици Јована Рајића,

– В2Л200 mm у Улици Јована Рајића.

Од постојећих магистралних цевовода унутар границе плана налази се цевовод димензије В2Ч800 mm у Сазоновој улици. Планирана је његова замена унутар границе предметног плана услед дотрајалости пречником исте или веће димензије.

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) дефинисана је величина заштитних зона око магистралних цевовода. Како на предметном подручју пролази магистрални цевовод београдског водовода, препорука је да се успостави појас заштите минималних димензија са сваке стране цевовода, рачунато од спољне ивице цеви, а који износи за пречнике преко Ø500 mm по 5,00 m.

У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње, тако и у време експлоатације.

За уредно снабдевање корисника водом планирана је изградња нове и реконструкција постојеће дистрибутивне водоводне мреже. Сви цевоводи пречника мањег од Ø150 mm су укинути и планирани су цевоводи минималног пречника Ø150 mm. Такође, сви цевоводи који нису изграђени од дуктил-лива (ДЛ) или од полиетилена (ПЕ) укинути су и планирани су цевоводи истог пречника.

Кориснике чија са водоводна мрежа укида неопходно је превезати на нову водоводну мрежу након њене изградње.

Планом детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица: Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Шуматовачке, Светолика Ранковића, Цељске, Виловског и Тодора од Сталаћа („Службени лист Града Београда”, број 5/07) и Планом детаљне регулације за подручје између улица Војводе Шупљикца, Радивоја Кораћа, Милешевске, Мате Видаковића, Даничареве, Јована Рајића, Тодора од Сталаћа и Жичке („Службени лист Града Београда”, број 1/06) укинути су пречници водовода димензија мањих од Ø150 mm у контактним саобраћајницама ван границе плана и планирани су цевоводи друге висинске зоне минималног пречника Ø150 mm.

У контактним саобраћајницама ван границе плана, у Јужном булевару, укидају се пречници водовода мањи од Ø150 mm и планирају се водоводи минималног пречника Ø200 mm следећим плановима:

– Планом детаљне регулације саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Милутина Зечевића до Војислава Илића („Службени лист Града Београда”, број 11/11),

– Планом детаљне регулације дела централне зоне, просторне целине општине Врачар, за подручје између улица Ђердапске, Господара Вучића, Др Милутина Зечевића и Јужног булевара, Блок 165 („Службени лист Града Београда”, број 4/07),

– Регулационим планом саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист Града Београда”, број 9/01).

Водоводна мрежа планирана је у јавним површинама у складу са саобраћајним решењем, планираним наменама и синхрон планом. Дистрибутивни цевоводи су планирани тако да формирају прстенасту мрежу.

Минимални пречник водовода за дистрибутивну мрежу је димензије Ø150 mm.

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

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени лист РС”, број 3/18), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на њих прибавити сагласности.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој водовода, бр. 40432 I_{4-1}/1289/24, од 18. јуна 2024. године)

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1 : 1000.)

Територија обухваћена границом плана према Генералном решењу Београдске канализације припада Централном канализационом систему где је заступљен општи систем каналисања, са изграђеном канализационом мрежом. Предметно подручје припада Мокролушком сливу, тачније Чубурском подсливу. Реципијенти разматраног подручја су колектори димензија Ø60/110-80/150-100/150 Б cm и Ø60/110-70/125 Б cm у Јужном булевару и налазе се ван границе плана. Поменути колектори су дотрајали и недовољног су капацитета. За сигурно одвођење вода са предметног подручја услед урбанизације планиран је општи колектор ØминØ2.000 mm, као и секундарна канализациона мрежа у Јужном булевару, која се налази ван границе предметног плана. Након изградње планираног колектора и секундарне канализације укинути горе поменуте постојеће колекторе у Јужном булевару.

Поменути колектор ØминØ2.000 mm планиран је следећим плановима:

– Планом детаљне регулације саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Милутина Зечевића до Војислава Илића („Службени лист Града Београда”, број 11/11),

– Планом детаљне регулације дела централне зоне, просторне целине општине Врачар, за подручје између улица Ђердапске, Господара Вучића, Др Милутина Зечевића и Јужног булевара, Блок 165 („Службени лист Града Београда”, број 4/07),

– Регулационим планом саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист Града Београда”, број 9/01).

Разматрано подручје се поред горепоменутих планова граничи и са следећим:

– Планом детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Шуматовачке, Светолика Ранковића, Цељске, Виловског и Тодора од Сталаћа (3. фаза IX МЗ на Врачару) („Службени лист Града Београда”, број 5/07),

– План детаљне регулације за подручје између улица Војводе Шупљикца, Радивоја Кораћа, Милешевске, Мате Видаковића, Даничареве, Јована Рајића, Тодора од Сталаћа и Жичке („Службени лист Града Београда”, број 1/06), док се у делу преклапа са Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система („Службени лист Града Београда”, број 102/21). Канализационо решење из предметног плана је усклађено са решењима из горе поменутих планова која су задржана у потпуности.

Од постојеће опште канализационе мреже унутар границе плана налази се канализација следећих пречника:

– О 150 К mm у Улици Јована Рајића,

– О 250 К mm у улицама Тимочкој, Веле Нигринове, Сазоновој, Јадранској и Церској,

– О 250 АЦ mm у Улици Веле Нигринове,

– О 250 ПВЦ mm у Улици карловачкој,

– О 300 К mm у улицама Јована Рајића, Тимочкој, Видовданској и Сазоновој,

– О 350 К mm у улицама Видовданској и Веле Нигринове,

– О 400 К mm у Улици јадранској.

Постојећи колектори у контактним саобраћајницама ван границе плана су следећих димензија:

– О 60/110 Б cm у улицама Ђердапској и Грчића Миленка,

– О 60/110-80/150-100/150 Б cm и О 60/110-70/125 Б cm у Јужном булевару.

Постојећа улична општа канализација пречника мањег од Ø300 mm је укинута и планирана је канализација минималног пречника Ø300 mm, у складу са саобраћајним решењем, планираним наменама и синхрон планом.

Планом детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Шуматовачке, Светолика Ранковића, Цељске, Виловског и Тодора од Сталаћа („Службени лист Града Београда”, број 5/07) планирана је реконструкција канализационе мреже са повећањем пречника у контактним саобраћајницама ван границе плана, услед недовољног капацитета постојеће канализационе мреже.

Кориснике чија се канализација укида неопходно је превезати на нову канализациону мрежу након изградње исте. Уколико се подземни нивои објеката и гараже не могу гравитационо одводњавати, воде уклонити препумпавањем.

Отпадну воду из подземних гаража са точећим местима, и у случају намене у оквиру објекта у којем би се вршила припрема више од 200 оброка на дан (ресторани, народне кухиње и др), пре упуштања у градски канализациони систем предходно пропустити кроз сепараторе масти и уља како би се одстраниле штетне материје у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12, 1/16).

Градска канализациона мрежа налази се у јавној површини, са обезбеђеном колско-пешачком стазом минималне ширине 3,5 m и слободног простора изнад од минимум 4,5 m. За потребе одржавања канализационе мреже и у случају хитних интервенција, у сваком тренутку мора бити обезбеђен несметан приступ канализационој мрежи радницима и механизацији. Није дозвољена изградња објеката изнад канализационе мреже. Земљу из ископа у току процеса изградње планираних објеката, није дозвољено складиштити изнад канализационих канала.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација канализације. На месту изнад ревизионих силаза не сме се поставити паркинг-место нити било шта што би сметало његовом приступу.

Дрвореде поставити тако да не угрозе стабилност и функционисање канализационе мреже. За високо растиње

удаљеност корена од спољашњег зида канализације мора бити већа од 2 m, а за ниско растиње већа од 1,5 m.

Минимални пречник уличне канализације за општу канализациону мрежу је димензије Ø300 mm.

На основу предметног плана, због измене урбанистичких параметара на предметном подручју, потребно је урадити хидрауличку анализу и пројектну документацију припадајућег сливног подручја као интегралног дела градског канализационог система. Уколико се хидрауличким прорачуном утврди да је потребно повећање капацитета – реконструисати их.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким условима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација". Пројекте канализационе мреже радити према техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдског водовода и канализације" и на њих прибавити сагласности.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој канализације, бр. 40432/3, I_{4-1}/1290/24, од 25. јуна 2024. године)

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 6. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти" Р 1 : 1000.)

Преносна мрежа и објекти

У оквиру границе плана нису изграђени, нити се планирају, електроенергетски објекти напонског нивоа 110 kV или вишег.

(Услови: а. д. „Електромрежа Србије" Београд, бр. 130-00-UTD-003-724/2024-002, од 24. јуна 2024. године)

Дистрибутивна мрежа и објекти

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторске станице (ТС): 110/10 kV „Београд 36 – Обилић" и 35/10 kV „Неимар". У оквиру границе плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

два подземна кабловска водова 35 kV у истом рову, веза ТС 35/10 kV „Неимар" са ТС 110/35 kV „Београд 4", положени испод тротоарског простора и неизграђених површина дуж улица Тимочке, Јована Рајића и Тодора од Сталаћа;

– два подземна кабловска водова 35 kV у истом рову, у безнапонском стању, положени паралелно са водовима из претходне тачке;

– пет (5) ТС 10/0,4 kV, изграђених у оквиру објекта (регистарског броја: „В-605", „В-2048", „В-2318" и „В-2284") и као слободностојећи објекат у неизграђеној површини уз постојећу саобраћајницу (рег. броја: „В-604", „В-726" и „В-1676");

– подземни кабловски водови 10 kV, положени испод тротоарског простора и неизграђених површина дуж улица Церске, Сазонове, Веле Нигринове, Видовданске и Јована Рајића;

– подземни кабловски водови 1 kV, положени испод тротоарског простора и неизграђених површина дуж свих улица;

– надземни водови 1 kV, положени на армирано-бетонским стубовима у тротоарском простору и неизграђеним површинама у свим улицама осим у Улици Јована Рајића.

За подземне водове 35 kV, 10 kV и 1 kV дефинисан је заштитни појас ширине 1 m, од ивице рова, са обе стране вода. Такође, за надземни вод 1 kV дефинисан је заштитни појас ширине 1 m од крајњег фазног проводника, са обе стране вода. За изградњу објеката у заштитном појасу потребна је сагласност власника ее вода, односно „Електродистрибуција Србије" д. о. о. Београд.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката угрожавају постојеће деонице ее водова и/или ее објекти и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове/ее објекте заштитити или изместити на нову локацију, уколико постоје техничке могућности, у складу са законском регулативом која се бави измештањем ее објеката.

Заштиту постојећих подземних кабловских водова 35 kV, 10 kV и 1 kV извршити навлачењем заштитних ПВЦ (ПЕХД) цеви, пречника Ø160 mm за водове 35 kV, односно пречника Ø110 mm за водове 10 kV и 1 kV, преко каблова на угроженој деоници.

Измештање постојеће ее инсталације извршити израдом два нова наставка на каблу, одговарајућим кабловским спојницама, и полагањем нових ее каблова. Приликом сечења и превезивања каблова, ради измештања, све постојеће електричне везе задржати.

Подземне кабловске водове 10 kV и 1 kV, који су угрожени планираним саобраћајним решењем, изместити испод тротоарског простора, дуж за то планираних траса.

Стубове надземне ее мреже, који су угрожени планираном изградњом, прилагодити планираном саобраћајном решењу. Сукцесивно, вршити каблирање постојеће надземне ее мреже. Односно, планира се укидање постојеће надземне кабловске 1 kV мреже.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за подручје у оквиру границе плана која износи 3.800 kW. Прикључење планираних објеката на дистрибутивну ее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV.

На основу процењене једновремене снаге планира се у оквиру границе плана изградња седам (7) ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA. Планира се изградња по једне ТС у блоковима: 4, 5, 7, 8 и 9, као и две ТС у Блоку 6. Услед концентрисаног оптерећења, оставља се могућност изградње једне ТС 10/0,4 kV већег капацитета (2 x 1.000 kVA).

Након што се буде дефинисала потребна једновремена снага сваке појединачне градње, кроз услове Електродистрибуције Србије д. о. о. Београд, за предметно подручје и захтевану појединачну снагу објекта може бити дефинисан и другачији број и тип ТС 10/0,4 kV и инсталисана снага трансформатора од наведеног, тако да се на оптималан начин задовољи потреба за електричном енергијом потрошача.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојећи објекат, на парцели планираног објекта, или у склопу планираног објекта, у складу са техничким могућностима и потребама планираних објеката (што ближе тежишту оптерећења и јавној површини). Оставља се „Електродистибуцији Србије" да у сарадњи са корисником парцеле / инвеститором одреди начин изградње ТС (слободностојећи објекат или у склопу објекта), снагу, капацитет, тачну локацију, приступ објекту, величину простора / просторије, као и место прикључења ТС на ее мрежу кроз одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Уопштено посматрано, за потребе планираних ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 4,7 m x 6,3 m (7,2 m x 6,3 m, за ТС капацитета 2 x 1.000 kVA), ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена, изузетно у првом подземном нивоу објекта уз сагласност „Електродистрибуције Србије" д. о. о. Београд минималне површине 16 m^2 (24 m^2, за ТС капацитета 2 x 1.000 kVA) ако се ТС гради у склопу објекта. Планирани простор / просторија за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,5 m, до најближе саобраћајнице. Слободностојећи објекат мора да има манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m. Уколико се простору

ТС прилази из подземне етаже обезбедити приступни пут најмање ширине и висине пролаза 2,5 m, падом од највише 15% и носивости 5 t, односно најмање ширине 2 m, висине пролаза 2,3 m и носивости 3 t, уколико је предвиђено уношење опреме без возила. Минимална висина свих врата која се користе за унос опреме је 2,3 m. Просторија мора имати одвојена одељења и то:

− једно (два, за ТС капацитета 2 x 1.000 kVA) одељење за смештај трансформатора, минималне површине 2,5 m x 2,0 m;

− одељење за смештај развода вишег и нижег напона, минималне површине 3,0 m x 2,5 m (3,5 m x 4,0 m, за ТС капацитета 2 x 1.000 kVA) или два засебна одељења за смештај развода вишег напона и развода нижег напона, минималне површине 2,5 m x 2,0 m (3,5 m x 2,0 m) за смештај средњенапонског блока, односно 2,5 m x 2,0 m (2,5 m x 2,5 m) одељење за нисконапонски развод.

Минимална висина сваког од наведених одељења је 2,9 m. Локација просторије у коју се монтира ТС 10/0,4 kV треба да буде тако одабрана да је обезбеђено хлађење трансформатора природном вентилацијом, да је онемогућен негативан утицај ТС на околину, пре свега да је изведена ефикасна заштита од пожара, буке и нејонизујућег зрачења, да је омогућен што лакши приступ за унос опреме и да је постављена што ближе тежишту оптерећења, као и што ближе јавној површини, како би прикључни водови били што краћи, а расплет водова што једноставнији.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз–излаз", на постојеће водове 10 kV у оквиру границе плана, или у непосредној близини, сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV, дуж планираних траса.

Од планиране ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије планира се изградња ее мреже 1 kV.

Мрежа водова 10 kV и 1 kV планира се подземно. Дуж свих улица обухваћених границом плана у делу где нема изграђене ее мреже, као и паралелно постојећој траси ее водова, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу кабловских водова 10 kV и 1 kV.

Планиране ее водове 10 kV и 1 kV полагати испод тротоарског простора, као и дуж пешачких стаза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 10 kV, за потребе „Електродистрибуције Србије" д. о. о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд), планира се постављање, у истом рову уз ее вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова. На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и сл, кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви пречника Ø110 mm. Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

Удаљеност подземних ее водова од темеља стуба јавног осветљења треба да износи најмање 0,5 m.

Мрежа и објекти јавног осветљења

Постојеће саобраћајне површине, у оквиру границе плана, опремљене су инсталацијама јавног осветљења (ЈО) постављеним на стубовима надземне електроенергетске (ее) мреже и на стубовима ЈО који су изграђени дуж Улице Јована Рајића.

Приликом измештања стубова надземне ее мреже, који су угрожени планираним саобраћајним решењем, изместити / реконструисати и инсталације ЈО и прилагодити планираном саобраћајном решењу.

Како се планира каблирање надземне ее мреже, планира се опремање инсталацијама ЈО свих саобраћајних површина обухваћених планом. Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница поставити осветљење јачег интензитета.

Уопштено посматрано, за потребе напајања и управљања ЈО поставити одговарајући број мерно разводних ормана и прикључити их, на погодном месту, на планиране и постојеће ТС 10/0,4 kV. Разводне ормане ЈО поставити на тротоарској површини.

Стубове ЈО постављати у оквиру тротоарске површине, тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

За напајање светиљки планира се изградња подземних кабловских водова 1 kV од разводних ормана до стубова ЈО, по принципу „од стуба до стуба". Водове 1 kV полагати у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 6. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти" Р 1 : 1000)

Фиксна мрежа и објекти

Предметно подручје, обухваћено границом плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Звездара". Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, слободно у земљу и надземно, а корисници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. У оквиру границе плана изграђени су следећи тк објекти:

− издвојени степен „Веле Нигринове, изграђен у оквиру објекта основне школе;

− тк канализација, положена испод тротоарског простора и неизграђених површина дуж свих улица обухваћених границом плана;

− оптички тк каблови, положени у тк канализацији дуж свих улица;

− бакарни тк каблови, изграђени у поменутој тк канализацији и слободно у земљи;

− надземни оптички тк каблови, положени на армирано-бетонским стубовима електроенергетске мреже у свим улицама, осим Јована Рајића и Тимочкој.

Западно од границе плана, у непосредној близини, изграђена је слободностојећа базна станица.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката, угрожавају постојеће деонице тк каблова и / или тк објекти и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђена растојања, каблове / тк објекте заштитити или изместити на нову локацију, уколико постоје техничке могућности, у складу са законском регулативом која се бави измештањем тк објеката. Приликом утврђивања угрожености узети у обзир Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС", број 35/23) и 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 („Службени гласник РС", број 83/24).

Постојећу тк канализацију, која је угрожена планираном изградњом, изместити испод тротоарског простора, дуж за то планираних траса, а бакарне тк каблове који су положени слободно у земљу изместити у постојећу и / или планирану тк канализацију.

Планира се укидање постојеће надземне тк мреже.

Приступна тк мрежа за планиране, као и постојеће објекте, планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће – енгл. Fiber To The Home) или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) решењем, полагањем приводног оптичког кабла до планираних објеката и монтажом активне и пасивне тк опреме у њима. Оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле / инвеститором одреди величину просторије / простора, тачну локацију, капацитет, као и место прикључења тк опреме кроз одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Уопштено посматрано, за завршавање унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m^2, климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом. За мање објекте обезбедити простор у улазном ходнику објекта, са прикључком за напајање електричном енергијом, за потребе монтаже оптичког дистрибутивног ормана, оријентационих димензија: 0,2 m x 0,5 m x 0,55 m (ширина x дужина x висина).

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког планираног објекта, као и постојећег објекта на местима где није изведена тк канализација, изградити приводно тк окно и од њега приводну тк канализацију, ПЕ цев пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном канализацијом, две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, са постојећом тк канализацијом изграђеном у граници плана, или у непосредној близини. Дуж свих улица у граници плана, у делу где нема изграђене тк канализације, планира се коридор ширине 0,5 m, за изградњу стандардне тк канализације.

Планирану тк канализацију полагати испод тротоарског простора, као и дуж пешачких стаза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 m x 0,6 m x 0,9 m (дужина x ширина x висина), а минимални полупречник кривине, приликом савијања, ПВЦ (ПЕХД) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5,0 m, односно за ПЕ цеви Ø50 mm већи од 2,3 m.

Кроз планирану и постојећу тк канализацију положити оптичке тк каблове, од постојеће оптичке тк мреже до планираних и постојећих објеката.

(Услови: „Телеком Србија" а. д. Београд, бр. 268684/2-2024. године, од 5. јула 2024. године)

(Услови: „Министарство информисања и телекомуникације", бр. 00192720 2024 13460 004 003 000 001, од 13. јуна 2024. године)

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 7. „Топловодна мрежа и објекти" Р 1 : 1000)

Постојеће стање:

Предметни простор припада централизованом топлификационом систему града Београда, односно топлотном подручју топлане „Коњарник".

Температурни режим рада топлане „Коњарник" је 120/55°C , називног притиска PN25.

Топлотни конзум из централизованог система грејања користи се за грејање и вентилацију предметних корисника и нема техничких могућности да обезбеди припрему потрошне топле воде.

Период испоруке топлотне енергије је само током грејне сезоне.

Повезивање предметних корисника је индиректно, преко измењивачких топлотних подстаница.

Постојећи предметни корисници који нису прикључени на систем београдских топлана греју се индивидуално, најчешће користећи електричну енергију, али чврста и течна горива.

Постојећи предметни објекти прикључени су на централизовани топловодни систем даљинског грејања са топловодне магистрале М1, односно изграђена је топловодна дистрибутивна мрежа у улицама:

– Грчића Миленка Ø609,6/8.0;
– Јована Рајића Ø355,6/5.6;
– Шуматовачкој Ø219,1/5.

Планирано стање:

У границама предметног плана потребно је да се оставе коридори за планиране топловоде дуж улица:

– Дуж Церске улице Ø168,3/250;
– Дуж Тимочке улице (у зони Улице Јована Рајића) Ø139,7/225;
– Дуж Тимочке улице Ø139,7/225 са одвајањем у Улицу Јована Рајића; и
– Дуж Видовданске улице Ø114,3/200.

На основу урбанистичких параметара датих овим планом, спроведена је анализа и извршена је процена потребне топлотне енергије која је неопходна да би се постојећи објекти који нису прикључени на топловодни систем, као и планирани објекти из предметног плана, прикључили на систем централизованог снабдевања топлотном енергијом система београдских топлана.

У складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних објеката предметног плана, потребно је обезбедити топлотни конзум од P = 11,5 MW топлотне енергије.

За планиране топлотне подстанице потребно је обезбедити приступ и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Оне морају бити звучно изоловане и вентилиране. Тачан број и њихова диспозиција у предметном плану, као и њихови прикључци на неопходну техничку инфраструктуру, биће дати током израде техничке документације.

Планиране топловоде повезати од постојеће топловодне мреже и сва прикључења изводити методом заваривања „цев на цев", изградњом топловодних цеви одговарајућег пречника. Топловодну мрежу полагати у слоју песка као предизоловане цеви, са минималним надслојем земље од 0,8 m, мерено од горње ивице цеви. Топловдну мрежу планирати тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и положаја осталих инфраструктурних водова.

У случају да је топловодну мрежу немогуће поставити кроз јавну површину, могуће је исту поставити кроз остало земљиште, уколико се добије сагласност власника парцеле.

Приликом пројектовања и извођења планираног топловода придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду" („Службени лист Града Београда", бр. 43/07, 2/11, 29/14, 19/17, 26/19, 101/19 и 65/20) и „Правила о раду дистрибутивних система" („Службени лист Града Београда", број 54/14).

– (Услови: ЈКП „Београдске електране", RI 51535/24-1, од 28. августа 2024. године)

3.3. Површине за објекте и комплексе јавних служби
(Графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина” Р 1 : 500)

3.3.1. Предшколске установе

Није планирана изградња предшколске установе у обухвату плана.

Постојећи и планирани капацитети предшколским установама у гравитационој зони су довољни за прихват овог дела популације, налазе се на удаљености од око 2.000 m, од границе плана:

– Вртић „Бели дворац”, Шуматовачка улица број 143.

3.3.2. Основне школе

У обухвату плана налази основна школа „Народни херој Синиша Николајевић” између улица Тимочке, Јована Рајића, Веле Нигринове и Видовданске. Заузима површину од 0,55 ha, која је планирана за задржавање на локацији, уз повећање капацитета у складу са потребама.

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ШКОЛУ

Назив површине јавне намене	Ознака	Катастарске парцеле
Основна школа „Народни херој Синиша Николајевић”	ОШ	КО Врачар Целе парцеле: 2459/101, 2459/106

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевиснких парцела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План парцелације површина јавне и остале намене и смернице за спровођење”.

3.3.1. Установе примарне здравствене заштите

У обухвату границе плана нема евидентираних објеката примарне здравствене заштите. Планом није планирана њихова изградња.

Постојећи и нови корисници са територије обухвата плана за задовољење услуга примарне здравствене заштите, могу користити капацитете постојећег објекта примарне здравствене заштите у Бојанској улици број 16 – Дом здравља Врачар.

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

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЈАВНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Назив површине јавне намене	Ознака површина јавног зеленила	Катастарске парцеле
Сквер	ЗП1	КО Врачар Делови парцела: 2459/87
Зеленило у отвореном блоку	ЗП2	КО Врачар Делови парцела: 3248, 3249, 3250, 3253, 3222, 3223, 3224, 3589
Зеленило у отвореном блоку	ЗП3	КО Врачар Делови парцела: 3224, 3223
Зеленило у отвореном блоку	ЗП4	КО Врачар Делови парцела: 3234/2, 3237/1, 3233, 3230, 3589
Зеленило у отвореном блоку	ЗП5	КО Врачар Целе парцеле: 3205/1, Делови парцела: 3200, 3201, 3237/5, 3234/2, 3237/1, 3238, 3591/1, 3591/3, 3199
Зеленило у отвореном блоку	ЗП6	КО Врачар Целе парцеле: 3263, Делови парцела: 3588, 3264, 3590/6, 3265, 3243, 3244, 3222, 3223, 3239

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевиснких парцела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План парцелације површина јавне и остале намене и смернице за спровођење”.

Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Код обнове и допуне постојећих дрвореда у регулацијама јавних саобраћајница важе следећи услови:

– постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену стабала лоше кондиције,

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

– садњу усагласити са синхрон планом,

– предвидети садњу школованих садница (висина саднице 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m, прсног пречника мин. 10 cm),

– растојање између дрворедних садница је од 5 до 7 m,

– зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица,
– зеленило не сме смањити саобраћајну прегледност,
– уградити обавезну заштиту садница дрвећа од механичког оштећења,
– поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану садница, и
– сеча дрворедних стабала може се извршити само на основу одобрења Комисије за сечу надлежне градске управе.

– Сквер (ЗП1)

Јавну зелену површину – сквер, у северозапасном делу планске територије, уредити као полуотворен сквер, са партнерним простором, садницама жбуња и дрвећа. Приликом подизања сквера неопходно је обезбедити:
– минимално 50% површине сквера под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи);
– површине под травњацима и / или цветњацима до 30%, при чему треба користити једногодишње цветнице у густом склопу, руже, перене, стилских геометријских облика;
– садни материјал за озелењавање сквера мора бити одгајан у расадницима, претежно репрезентативног карактера, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, а нарочито се морају избегавати врсте које су на листи алергената. Предност дати врстама отпорним на градске услове (прашину, издувне гасове).
– избор вртно-архитектонских елемената и мобилијара прилагодити типу сквера и начину коришћења;
– правце пешачке комуникације у оквиру сквера ускладити са постојећим током пешачког кретања у контактном подручју;
– избор материјала и композиција застора треба да буду репрезентативни.
– површине за комуникацију (стазе, платои, степенице, рампе, бициклистичке стазе, колско-пешачке стазе) у оквиру површине сквера могу да буду заступљене максимално 40%.

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3. „Регулационо и нивелационо решење" и графички прилог бр. 4. „План парцелације површина јавне и остале намене и смернице за спровођење")

4.1. Општа правила грађења

Нулта кота објеката

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

На грађевинским парцелама које излазе на две могуће приступне саобраћајнице, а на којима је сходно правилима ПДР-а могућа изградња једног објекта, одређују се и две нулте коте тог објекта, посебно за делове објекта оријенисане ка једној, а посебно за делове објекта оријентисане ка другој приступној саобраћајници, применом правила за одређивање нулте коте из претходног става.

Кота приземља објеката

Кота приземља директно произилази из утврђене нулте коте објекта и коте приступне саобраћајнице.

На грађевинским парцелама које излазе на две могуће приступне саобраћајнице, а на којима је сходно правилима ПДР могућа изградња једног објекта, одређују се и две коте приземља тог објекта, посебно за делове објекта оријентисане ка једној, а посебно за делове објекта оријентисане ка другој приступној саобраћајници, применом правила за одређивање коте приземља сходно утврђеној категорији / типу терена.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

На равном терену

– Максимално растојање коте приземља објеката од нулте коте износи 1,60 m навише;
– Кота приземља објеката не може бити нижа од нулте коте.

На нагнутом, искошеном или стрмом терену

– Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице наниже, тада кота приземља објеката може бити нижа од коте приступне саобраћајнице макс. 1,60 m, независно од одређене нулте коте објекта;
– Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице навише, уколико је одређена нулта кота објекта виша од коте приступне саобраћајнице, али не више од 2,00 m, тада тако одређена нулта кота одговара коти приземља;
– Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице навише, тада кота приземља објеката може бити виша од коте приступне саобраћајнице макс. 3,20 m, искључиво уколико је одређена нулта кота објекта минимално 2,00 m виша од коте приступне саобраћајнице;

Обавезно је формирање приступа 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).

4.2. Површине за становање

– ЗОНА С6 – Планирана је подела зоне С6 на четири подтипа, означених као С6.1, С6.2, С6.3 и С6.4, у односу на максимално дозвољену висину будућих објеката.

Распоред типова приказан је на графичким прилозима: бр. 2. „Планирана намена површина", бр. 3. „Регулационо и нивелационо решење", бр. 5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти", бр. 6. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти", бр. 7. „Топловодна мрежа и објекти" и графичком прилогу бр. 8. „Синхронплан".

Попис грађевинских парцела осталог земљишта

Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
ГП1	КО Врачар цела к. п. број 3190 део к. п. број 4676
ГП2	КО Врачар цела к. п. број 4673 део к. п. број 4672
ГП3	КО Врачар цела к. п. број 3221/2 део к. п. број 3221/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План парцелације површина јавне и остале намене и смернице за спровођење"

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ С6 – ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
Основна намена површина	– Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности који не угрожавају животну средину и не стварају буку. – Однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели дефинисан је у односу мин. 80% : макс. 20%. – Нови компатибилни садржаји могу бити организовани само у приземљу обеката. – Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта. – У оквиру грађевинске парцеле није дозвољена изградња помоћних објеката.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Све катастарске парцеле су грађевинске парцеле. – Дозвољено је спајање катастарских парцела (укрупњавање). – Забрањује се спајање парцела различитих зона. – Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици. – Минимална ширина грађевинске парцеле у свим подзонама грађења је 12,0 m. – Минимална површина грађевинске парцеле је 300 m^2. – Планом су дефинисане три грађевинске парцеле на осталом земжишту: ГП1, ГП2 и ГП3. – Није дозвољена парцелација планом дефинисаних грађевинских парцела ГП1, ГП2 и ГП3. – Дозвољена је препарцелација планом дефинисаних грађевинских парцела ГП1, ГП2 и ГП3 у циљу укрупњавања спајањем са суседним парцелама.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелационо решење", Р 1: 1000. – Према положају на парцели објекти су двострано узидани. – За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. 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. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
Растојање од бочне границе парцеле	За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила: – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта; – Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта.
Растојање од задње границе парцеле	– Дефинсано је на графичком прилогу број 3. „Регулационо и нивелационо решење". Није дозвољено прелажење дефинисане грађевинске линије.
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је 60%, а угаоних парцела је 69%. – Максималан индекс заузетости подземних етажа је 90%.

Максимална висина	– Максимална висина венца: – У подзони С6.1: је 18,0 m у односу на нулту коту, – У подзони С6.2: је 15,0 m у односу на нулту коту, – У подзони С6.3 је 12,0 m у односу на нулту коту, – У подзони С6.4 је 10,5 m у односу на нулту коту. – За објекте који имају повучену етажу максимална висина венца објекта је висина венца последње пуне етаже, односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна. – Максимална висина венца повучене етаже: – У подзони С6.1: је 20,5 m у односу на нулту коту, – У подзони С6.2: је 17,5 m у односу на нулту коту, – У подзони С6.3 је 14,5 m у односу на нулту коту, – У подзони С6.4 је 13,0 m у односу на нулту коту. – Изузетак од правила су парцеле на углу Церске и Јадранске улице на којима је максималне висине венца 20,5 m.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења. – На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту, а ако се такав објекат уклања и замењује другим за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, а угаоних парцела 31%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на нивоу грађевинске парцеле (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 10%. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Током даље пројектне разраде размотрити озелењавање равних кровова у слоју земљишног супстрата минималне дебљине 30 cm на чијим ће се површинама садити ниже шибље са плићим кореновим системом, као и ниже, претежно зељасте врсте декоративних трава, перена, сезонских цветница и затрављене површине. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне. – Обавезна је израда пројекта спољног уређења са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажном архитектуром и хортикултуром. – Супститут зелених површина, где просторна ограничења не дозвољавају садњу директно у тло, спровести постављањем бетонских жардињера минималне дубине 2 метара и садњом вегетације плитког кореновог система. Садњу обавити листопадном и зимзеленом жбунастом вегетацијом, четинарима топијарне форме, ниским лишћарима и покривачима тла (бршљаном, перенама).
Саобраћајни приступ и решење паркирања	– Приступ грађевинској парцели остварити са јавне саобраћајне површине. – Колске улазе / излазе на парцеле предвидети са улице нижег реда и што је могуће даље од раскрсница. Код угаоних парцела, водити рачуна да исте буду планиране са довољном ширином фронта, како се новопланирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, односно како се не би угрозила безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи при формирању колских приступа. Удаљеност колског приступа од раскрснице за улице I реда мин. 15 m, а за секундарну уличну мрежу 10 m (мерено од регулационе линије попречне улице). – Колске приступе димензионисати тако, да меродавно возило на парцелу може ући / изаћи ходом унапред без додатног маневрисања. – Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка / изласка на места за смештај возила (паркинг / гаражна места) димензионисати према важећим стандардима). – Паркирање решити на припадајућој грађевинској парцели, изградњом подземне гараже, при чему је потребно простор за маневрисање возила приликом уласка / изласка обезбедити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле. – Потребан број паркинг-места обезбедити за смештај возила на припадајућој парцели према следећим нормативима: – становање: 1,3 ПМ / 1 стану; – 1 ПМ на 50 m^2 корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50 m^2. – Од укупног броја паркинг-места предвидети одређен број (минимум 20%) паркинг места опремљених електро пуњачима. – На свакој парцели, на којој се планирају стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, 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).

	– Сва возила сместити на припадајућој парцели. – Пешачке површине пројектовати у складу 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). – У складу са ПРГ у целини II овог плана обавезно је за све намене планирати паркинг-места у објектима, не на отвореном делу предметне парцеле. – У оквиру сваке парцеле у обухвату предметног плана потребно је планирати површине за паркирање бицикла („П” профили, чешљеви и сл). – Уколико се планира фазност изградње, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима.
Архитектонско обликовање	– Последњу етажу реализовати као повучени спрат. – Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадне равни последње пуне етаже ка регулацији саобраћајница. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. – Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
Услови за ограђивање парцеле	– Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије
Инжењерскогеолошки услови	– У даљој процедури обавезно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

– ЗОНА С9 – Зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени Блок С9, заступљена у блоковима 1 и 5.

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА – ОТВОРЕНИ БЛОК С9	
Основна намена	– Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности који не угрожавају животну средину и не стварају буку, затим из области културе, спорта, социјалне заштите и образовања. – Однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели дефинисан је у односу мин. 80% : макс. 20%.
Број објеката на парцели	– Задржава се постојећа типологија блока – отворени блок.
Индекс заузетости парцеле (З)	– Задржава се постојећи индекс заузетости.
Висина објекта (Н)	– Задржава се постојећа висина венца и слемена објеката.
Изградња нових објеката	– Није дозвољена изградња нових објеката.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Није дозвољено надзиђивање постојећег објекта или формирање поткровља.
Услови за слободне и зелене површине	– Блоковско зеленило се у највећој мери задржава према постојећем стању, уз могућу допуну простора новим садницама дрвећа и шибља. – Могуће је реконструисати просторе под зеленилом, садњом биљака, реконструкцијом или постављањем нових стаза за пешаке, као и допуном основног парковског мобилијара (клупе, осетљење, корпе за отпатке и сл). Обавезна је израда пројекта спољног уређења са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажном архитектуром и хортикултуром. – На местима где су стабла доживела своју пуну зрелост и лоше су здравствене и естетске вредности извршити замену новим. Млада стабла која су угрожена пресадити у оквиру припадајуће парцеле.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	– Пешачки и колски приступи грађевинским парцелама, односно објектима остварују се са јавних саобраћајница.
Решавање паркирања	– Паркирање је планирано на постојећим и планираним паркинг-местима у регулацијама ободних саобраћајница.
Услови за ограђивање парцеле	– Забрањено је ограђивање грађевинске парцеле, осим живом оградом висине до 1,0 m.
Правила за интервенцију на постојећим објектима	– Дозвољена је адаптација приземља објеката уз промену намене у пословање, без промене габарита. Улаз у новоформирано пословање мора бити са спољне стране објекта, па се у том смислу дозвољава отварање нових отвора. За измену на фасадама обавезна је сагласност аутора пројекта. – Пре захтева за израду услова потребно је проверити статичку стабилност објекта, геомеханичка својства терена на микролокацији, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

4.2. Површине за комерцијалне садржаје

– ЗОНА К2 – комерцијални садржаји у зони средње спратности планиране су у Блоку 4.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ – К2	
Основна намена површина	– Комерцијални садржаји
Број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. – Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (трафостанице – ТС) за које током израде техничке допументације, у сарадњи са Електродистрибуцијом буде утврђено да није потребно издвајање земљишта.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Свака катастрска парцела постаје грађевинска парцела. – Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици. – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 11.0 m. – Минимална површина грађевинске парцеле је 300 m^2.
Индекс заузетости	– Индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%, за парцеле на углу 80,5%.
Максимална висина	– Максимална висина венца објекта је до 12.0 m, у односу на нулту коту. – За објекте који имају повучену етажу максимална висина венца објекта је висина венца последње пуне етаже, односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна. – Максимална висина венца повученог спрата је 14,5 m.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелационо решење”, Р 1: 1000; – Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи или једнострано узидани. – 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	– Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) је 1/5 висине вишег објеката. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине вишег објеката.
Растојање од задње границе парцеле	– Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално ½ висине објекта.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења. – На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту, а ако се такав објекат уклања и замењује другим за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних површина на парцели је 30%, за парцеле на углу 19,5%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова одземних објеката) износи 10%. – Сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели. – Обезбедити 1–2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (риголе – каналете, канале). – У зони инфраструктурних коридора није дозвољена садња високе вегетације. – Обавезна је израда пројекта спољног уређења са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажном архитектуром и хортикултуром. – Супститут зелених површина, где просторна ограничења не дозвољавају садњу директно у тло, спровести постављањем бетонских жардињера минималне дубине 2 метра и садњом вегетације плитког кореновог система. Садњу обавити листопадном и зимзеленом жбунастом вегетацијом, четинарима топијарне форме, ниским лишћарима и покривачима тла (бршљаном, перенама).
Саобраћајни приступ и решење паркирања	– Паркирање решити на припадајућој грађевинској парцели, изградњом подземне гараже, при чему је потребно простор за маневрисање возила приликом уласка / изласка обезбедити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле. – Колске улазе / излазе на парцеле предвидети са улице нижег реда и што је могуће даље од раскрсница. Код угаоних парцела, водити рачуна да исте буду планиране са довољном ширином фронта, како се новопланирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, односно како се не би угрозила безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи при формирању колских приступа. Удаљеност колског приступа од раскрснице за улице I реда мин. 15 m, а за секундарну уличну мрежу 10 m (мерено од регулационе линије попречне улице).

	– Колске приступе димензионисати тако да меродавно возило на парцелу можеући / изаћи ходом унапред без додатног маневрисања. – Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка / изласка на места за смештај возила (паркинг / гаражна места) димензионисати према важећим стандардима). – У складу са ПРГ у целини II овог плана обавезно је за све намене планирати паркинг-места у објектима, не на отвореном делу предметне парцеле. – Потребан број паркинг-места обезбедити за смештај возила на припадајућој парцели према следећим нормативима: – трговина: 1 ПМ на 50 m^2 продајног простора, – пословање: 1 ПМ на 60 m^2 нгп, – угоститељство: 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице. – Од укупног броја паркинг-места предвидети одређен број (минимум 20%) паркинг-места опремљених електро пуњачима. – Уколико се планира фазност изградње, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима. – На свакој парцели, на којој се планирају објект јавне и пословне намене, као што су стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, 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).
Услови за ограђивање парцеле	– Грађевинске парцеле могу се ка регулацији ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – Унутрашње границе грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине 1,40 m.
Архитектонско обликовање	– Последњу етажу реализовати као повучени спрат. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадне равни последње пуне етаже ка регулацији саобраћајница. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. – Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
Минимални степен комуналне опремљености	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	– У даљој процедури обавезно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

5. Биланси урбанистичких параметара

Остале намене	Блок	Постојеће	Ново	Планирано (постојеће + планирано)
Становање	1	45150	-	45150
	2	-	-	-
	3	6200	3300	9500
	4	5800	1700	7500
	5	25700	9000	34700
	6	9700	16300	26000
	7	14000	9800	23800
	8	12800	14800	27600
	9	10800	11400	22200
УКУПНО СТАНОВАЊЕ		130150	66300	196450
Комерцијалне делатности	1	-	-	-
	2	-	-	-
	3	-	-	-
	4	6000	-	6000
	5	-	-	-

	6	-	-	-
	7	-	-	-
	8	-	-	-
	9	-	-	-
УКУПНО КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ		6000	-	6000
УКУПНО БРГП		136150	66300	202450
Број станова		1913	1168	3081
Број становника		5356	3271	8627
Број запослених		130	39	169

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

	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА				
Ознака зоне	Индекс заузет. (3)	Макс. вис. венца повученог спрата	Мин. % слободних и зелених површина	Мин.% зеленила у дир. конт. са тлом	Индекс заузет. (3)	Макс. вис. венца	Вис. слемена	Мин. % слободних и зелених површина	Мин.% зеленила у дир. конт. са тлом
С6	60%	10,5–18 m	40	10	60%	24	27,5	40	10
С9	Постојећа организација простора				Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели или грађевинском комплексу који се задржава.				
К2	70%	19м	30	10	70%	19	23,5	30	10

Табела 3. Упоредни приказ урбанистичких параметара планираних Изменама и допунама плана и параметара ПГР Београда

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог бр. 4. „План парцелације површина јавне и остале намене и смернице за спровођење")

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Овим планом даје се могућност фазног спровођења. 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.

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

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

Такође, инвеститор је у обавези да прибави дозволу за рад стационарног извора загађивња ваздуха – котларнице, а у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон).

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

Однос према постојећој планској документацији

Решења у плану усклађена су са решењима из Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – II фаза који се ради на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације шинских система у Београду („Службени лист Града Београда”, бр. 56/18, 40/21 и 66/23).

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	Р 1 : 500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 500
3.	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	Р 1 : 500
4.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ И СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1 : 500
5.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
6.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
7.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1 : 500
8.	СИНХРОН-ПЛАН	Р 1 : 500
9.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1 : 500

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Изводи из плана генералне регулације
9. Извештај о раном јавном увиду и услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
10. Образложење примедби са раног јавног увида
11. Елаборат раног јавног увида
12. Подаци о постојећој планској документацији
13. Геолошко-геотехничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д.	Катастарско-топографски план са границом плана	Р 1 : 500
2д.	Катастар водова и подземних инсталација са границом плана	Р 1 : 500

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

Скупштина Града Београда
Број 350-317/26-С, 25. јуна 2026. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 25. јуна 2026. 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” 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ УЗ АУТО-ПУТ, ИЗМЕЂУ БЛОКА 13 И ПЛАНИРАНЕ РЕТЕНЗИЈЕ Р3, ГО ЗЕМУН

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

А) ОПШТИ ДЕО

1. Увод

Изради плана детаљне регулације привредне зоне уз ауто-пут, између Блока 13 и планиране ретензије Р3, ГО Земун (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради и Одлуке о измени и допуни одлуке о изради Плана детаљне регулације привредне зоне уз ауто-пут, између Блока 13 и планиране ретензије Р3, ГО Нови Београд („Службени лист Града Београда”, бр. 103/23 и 114/24) (у даљем тексту: одлука).

Циљ израде плана детаљне регулације је дефинисање услова за изградњу привредно-комерцијалних садржаја, уз детаљну процену капацитета и могућности трансформације у привредно-комерцијалну зону (П2). Остали оперативни циљеви односе се на дефинисање капацитета саобраћајне и инфраструктурне мреже и објеката; дефинисање правила пре парцелације / парцелације; дефинисање правила уређења простора и правила грађења; очување, заштиту и унапређење услова животне средине.

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 10. до 25. фебруара 2025. године, а Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (саставни део документације плана) на 133. седници, одржаној 17. јуна 2025. године.

2. Правни и плански основ

Правни основ за израду плана:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр, 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);

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

– Одлука о изради Плана детаљне регулације привредне зоне уз ауто-пут између Блока 13 и планиране ретензије Р3, ГО Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 103/23) и Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана детаљне регулације привредне зоне уз ауто-пут, између Блока 13 и планиране ретензије Р3, ГО Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 114/24).

За потребе израде плана детаљне регулације приступа се изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину. У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), в. д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину под бројем IX-03 бр. 350.14-50/23, од 1. децембра 2023. године („Службени лист Града Београда”, број 101/23) и Измену и допуну Решења о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације привредне зоне уз ауто-пут, између Блока 13 и планиране ретензије Р3, ГО Нови Београд, број IX-03 бр. 350.14-50/23, 9. септембра 2024. године („Службени лист Града Београда”, број 111/24).

Плански основ за израду плана:

– 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) (у даљем тексту: ПГР Београда);

– 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 железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа I – деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист Града Београда”, број 11/24), у даљем тексту ПГР ШС.

1) План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX)

Према ПГР Београда предметна локација се налази у оквиру целине XI – Аеродром, зона „Ауто-пут”, Сурчин, у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

– мрежа саобраћајница.

Површине осталих намена:

– привредне зоне (зона П1) – зона привредних делатности,

– остале зелене површине.

Према ПГР, предметно подручје се највећим делом налази у зони за коју је обавезна израда плана детаљне регулације. Мањи део обухвата у делу планираног инфраструктурног коридора К2 се спроводи на основу важећег Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

2) План генералне регулације система зелених површина Београда

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) (у даљем тексту: ПГР СЗП Београда), дефинисана су правила за подизање и уређење зелених површина у оквиру осталих намена. Остале зелене површине су планиране као заштитна зона тунела железнице, чија је траса промењена према ПГР шинских система.

Изводи из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX), ПГР система зелених површина Београда и ПГР шинских система у Београду са елементима детаљне разраде су саставни део документације плана.

3) План генералне регулације шинских система железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион)

Према ПГР шинских система железничке пруге од Земунског поља до Реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион), („Службени лист Града Београда”, број 11/24), траса подземне железнице је измештена

изван предметног обухвата, а ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09) и 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) у подручју детаљне разраде ПГР шинских система стављени ван снаге.

Према ПГР ШС, на делу некадашње тунелске деонице планирана намена су привредне делатности.

3. Граница и обухват плана

3.1. Граница плана

Обухват плана се налази у северном залеђу већ делимично реализоване привредне зоне на западном улазу у град и има веома добру позицију у односу на близину значајних саобраћајних и инфраструктурних система (ауто-пут, аеродром и планирани шински систем).

Границом плана обухваћено је подручје површине 15,67 ha и налази се на делу територије градске општине Земун.

Граница плана приказана је на свим графичким прилозима.

3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана

Све катастарске парцеле обухваћене границом плана припадају КО Земун поље:

КО Земун поље

целе к. п: 935/1, 940/1, 940/2, 940/3, 940/5 и 940/6.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога документације „Катастарско-топографски план", Р 1 : 1.000.

4. Постојећа намена површина

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

У постојећем стању, у обухвату плана, нису заступљене површине јавне намене.

У постојећем стању, заступљене су:

Површине осталих намена:

– пољопривредне површине.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина

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

1.1. Планирана намена површина

Планиране површине јавне намене:

– Површине за инфраструктурне објекте и комплексе – ИК (инфраструктурни коридор – део грађевинске парцеле јавне намене „К2" који је планиран и спроводи се према важећем ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", бр. 61/09).

Планиране површине остале намене:

– Површине за привредно-комерцијалне делатности – П2

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha)	(%)	Укупно планирано (ha)	(%)
Површине јавне намене				
Инфраструктурни коридор (ИК)[1]	0,00	0,00	0,50	3,19
Укупно јавне намене	0,00	0,00	0,05	3,19
Површине осталих намена				
Пољопривредне површине	15,67	100	-	-
Привредно-комерцијалне делатности (П2)	-	-	15,17	96,81
Укупно остале намене	15,67	100	15,17	96,81
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	15,67	100	15,67	100

Табела 1. Табела биланса површина

1 Инфраструктурни коридор – део ГПЈН „К2" који је планиран и спроводи се према важећем ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09).

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), на предметном простору евидентиран је археолошки локалитет „Соко салаш – античко насеље са некрополом”.

У складу са чланом 32. Закона о културном наслеђу, простор у земљи или води који садржи трагове човековог трајања кроз време, укључујући и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште, препознаје се као археолошки локалитет. Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних), односно археолошког подручја је трајна.

Археолошки локалитет који ужива претходну заштиту не сме се оштетити, уништити, нити се може мењати његов изглед, својство или намена, без претходно утврђених Услова за предузимање мера техничке заштите које прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе. Изградња објеката, са прикључцима на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу, врши се под условима који ће надлежни Завод за заштиту споменика културе, сходно законским овлашћењима, утврђивати по сваком појединачном захтеву.

На археолошком локалитету се не смеју спроводити грађевинске и друге активности, посебно на местима где се врши уклањање земље, ископи, денивелација, насипи и други земљани и грађевински радови, без обзира на дубину, који би га угрозили или оштетили, без примене прописаних мера техничке заштите које прописује и издаје надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Обавеза инвеститора и извођача је да поступе у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу, према коме је извођач радова дужан да, уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан да, по члану 110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Инвеститор је у обавези да у случају открића значајних остатака непокретних културних добара обезбеди средства за израду елабората и пројекта и извођење радова на дислокацији, конзервацији и презентацији откривеног добра, а у свему према условима Завода за заштиту споменика културе Града Београда.

Како не би дошло до уништења могућих археолошких налаза и остатака током припремних и земљаних радова за изградњу линијских инфраструктурних објеката, обавеза инвеститора је да се благовремено, а најкасније 20 радних дана пре почетка земљаних радова, обрати Заводу за заштиту споменика културе града Београда како би се организовао археолошки надзор. Стални археолошки надзор и заштитне археолошке интервенције обавиће стручни сарадници – археолози Завода, на захтев инвеститора изградње.

Уколико се током археолошког надзора наиђе на археолошке налазе и остатке који се не могу истражити само спровођењем заштитних археолошких интервенција, радови ће бити обустављени до добијања дозволе за обављање сондажних археолошких ископавања коју издаје Министарство културе (члан 112. Закона о културним добрима, а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу). Археолошка ископавања ће се обављати на основу програма ископавања чији је саставни део предрачун неопходних финансијских средстава.

(Услови: Завод за заштиту споменика културе Града Београда, бр. 66-24/2025, од 4. марта 2025. године)

(Услови: Републички завод за заштиту споменика културе, бр. 20-20/2025, од 25. фебруара 2025. године)

2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон) и др.

Простор у обухвату плана се не налази у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10).

Приликом реализације планираних садржаја неопходно је максимално очувати и заштитити околно земљиште, високо зеленило и вредније примерке дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала) и у том смислу потребно је:

– прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању меру;

– формирати нове уређене зелене површине у циљу повећања процентуалне заступљености зеленила и његове функционалности;

– стабла обезбедити од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинских машина и транспортних средстава или складиштењем опреме, инсталација које се уграђују и др.

Приликом дефинисања врста за озелењавање предност дати аутохотним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, 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 при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл). Инвазивне врсте у Србији су: Acer negundo (јасенолисни јавор или негундовац), Amorpha fruticose (багремац), Robinia pseudoacacia (багрем), Ailanthus altissima (кисело дрво), Fraxinus americana (амерички јасен), Frahinus pennsylvanica (пенсилвански јасен), Celtis occidentalis (амерички копривић), Ulmus pumila (ситнолисни или сибирски брест), Prunus padus (сремза), Prunus serotina (касна сремза) и др.

Приликом реализације планираних пословно-комерцијалних површина и објеката предвидети:

– подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката, надземних гаража, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности објеката;

– интегрисано управљање атмосферским водама уз разматрање могућности рециркулације пречишћених отпадних и атмосферских вода као техничке воде;

– прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

При изградњи паркинг-простора избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала или прекривањем површине затрављеним растер елементима.

Сав комунални и остали отпад настао током радова мора бити привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања на место које одреди надлежна комунална служба, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23).

У току извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), ниво буке и вибрација не сме прећи граничне вредности за радну средину.

Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др) која би могла представљати природну вредност, сагласно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

(Услови: Завода за заштиту природе Србије, под 03 бр. 021-483/2, од 26. фебруара 2025. године)

2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), в. д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину под бројем IX-03 бр. 350.14-50/23, од 1. децембра 2023. године („Службени лист Града Београда”, број 101/23) и Измену и допуну Решења о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације привредне зоне уз ауто-пут, између Блока 13 и планиране ретензије Р3, ГО Нови Београд, број IX-03 бр. 350.14-50/23, од 9. септембра 2024. године („Службени лист Града Београда”, број 111/24).

Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

Планом детаљне регулације обезбеђени су општи услови заштите природе и животне средине који су, између осталог, дефинисани Решењем о утврђивању мера и услова заштите животне средине које је донео Секретаријат за заштиту животне средине Градске управе Града Београда (V-04 број 501.2-77/2025, од 14. јула 2025. године). Утврђеним мерама и условима заштите обезбедиће се спречавање, односно смањење утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, као и непосредну околину.

Обезбедити примену технологија и процеса у производњи који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине, односно обезбеђују заштиту животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења. Потребно је предност дати „зеленим технологијама”.

На основу анализе стања животне средине, просторних односа планског подручја са његовим окружењем, планираних активности на планском подручју, процењених могућих утицаја на елементе животне средине и услова имаоца јавних овлашћења, утврђене су мере заштите и уграђене у појединачне секторе плана.

На предметном простору није дозвољено:

– изградња производних објеката делатности категорија Г и Д;

– складиштење опасних и отпадних материја, као и отворених складишта за посебне токове отпада, секундарне сировине и слично;

– изградња упојних бунара за одвођење санитарно-фекалних и технолошких отпадних вода;

– упуштање санитарних отпадних вода из објеката, зауљених атмосферских вода (са саобраћајних и манипулативних површина) и технолошких отпадних вода без претходног пречишћавања.

У циљу заштите животне средине предметног простора предвиђено је предузимање одређених мера заштите ваздуха:

– за планиране привредне објекте обавезна је уградња опреме и техничко-технолошких решења којима се обезбеђује задовољење прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у ваздуху;

– потребно је обезбедити централизован начин загревања објеката прикључењем на гасоводну мрежу;

– омогућити коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и др;

– уколико се за потребе загревања објеката и / или производног процеса планира изградња котларница на течна или чврста горива, у циљу спречавања, односно смањења утицаја истих на чиниоце животне средине, предвидети одговарајуће техничко-технолошке мере:

– адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента,

– одговарајућу висину димњака, прорачунату на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији,

– примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање / отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација загађујућих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 6/16 и 67/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух,

– привремено складиштење остатака од сагоревања (пепела, шљаке и др. у случају коришћења чврстих горива) и честица од отпрашивања димних гасова вршити искључиво у оквиру предметног комплекса, на начин којим се спречава њихово расипање и растурање; обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање наведених отпадних материја преко правног лица које има дозволу за управљање тим отпадом,

– „бешумне” пумпе, односно уграђивање пригушивача буке и вибрација, а у циљу спречавања недозвољене буке, шумова и вибрација у котларници, који настају као последица рада пумпи;

– применити техничке мере заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање отпадних гасова из производних погона, технолошких процеса, активности и уређаја из којих се загађујуће материје испуштају у ваздух, до вредности излазних концентрација загађујућих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих

материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21), на производним објектима;

– обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;

– предвидети коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), ИНЗ(К171) и $C0_2$(К744) у расхладним уређајима / системима;

– предвидети уређење и озелењавање слободних и незастртих површина на парцели у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора и, с тим у вези, простор између грађевинске и регулационе линије оплеменити садњом лишћарских и зимзелених садница;

– предвидети подизање дрвореда дуж планираних саобраћајница;

– засену паркинг-места предвидети садњом дрворедних садница високих лишћара.

У циљу заштите животне средине предметног простора предвиђено је предузимање одређених мера заштите вода и заштите земљишта:

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

– ако при уређењу терена и извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

– изградња водоводне и канализационе мреже одговарајућих капацитета и прикључење планираних објеката и површина на њих;

– одговарајући уређаји / постројења за пречишћавање процесних / технолошких отпадних вода;

– обезбеђивање сепаратног, тј. одвојеног прикупљања условно чистих вода (са кровних и слободних површина, пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина, из гаража, процесних / технолошких отпадних вода из привредних објеката и санитарно-фекалних оптадних вода;

– при изградњи септичких јама водити рачуна о геоповредивости простора и потенцијалном ризику у случају удесних ситуација (истицање садржаја из истих); обезбедити несметани приступ комуналног возила за њихово пражњење;

– септичке јаме позиционирати на удаљењима дефинисаним у поглављу 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти – Правила уређења и грађења, из Плана 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);

– обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених вода из гаража и са наведених саобраћајних, манипулативиих и паркинг-површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина, а учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

– уређаје / постројења за пречишћавање санитарно-фекалних отпадних вода планирати као укопана / покривена (контејнерска) постројења са затвореним системом третмана отпадних вода, за одговарајући еквивалент становника (ЕС), тј. корисника;

– одговарајући простор и услове за складиштење и припрему хемијских средстава која се користе у поступку третману отпадних вода;

– обезбедити уградњу одговарајућих прикључака и арматуре за узорковање непречишћене / пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу / излазу из уређаја / постројења за пречишћавање;

– до реализације канализационе мреже, обезбедити водонепропусне септичке јаме за прикупљање санитарно-фекалних отпадних вода, одговарајућег капацитета, односно одабир одговарајућег техничко-технолошког решења пречишћавања санитарно-фекалних отпадних вода, којим се постиже достизање и одржавање пројектованог квалитета ефлуента који задовољава критеријуме за испуштање у реципијент, прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

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

– привремено складиштење остатака од третмана отпадних вода искључиво у оквиру предметне парцеле, на начин којим се спречава његово расипање и растурање (у затвореним посудама / контејнерима на водонепропусним површинама); инвеститор / корисник је у обавези да сакупљени отпад преда лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада;

– изградња подне површине планираних привредних и / или складишних објеката (индустријски под) од водонепропусних материјала, одговарајуће носивости.

У циљу спречавања, односно заштите од буке потребно је:

– правилним распоредом намена површина / целина унутар привредно комерцијалне зоне обезбедити да бука емитована током функционисања привредних објеката не прекорачује прописане граничне вредности у контактним зонама других намена;

– одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом и др) којима се обезбеђује да бука емитована током обављања делатности и / или из техничких просторија / етажа објеката, не прелази прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), 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) и одговарајућом акустичком зоном одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22);

– обезбедити примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у објектима или деловима објеката, који нису намењени производњи, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења потребно је, приликом избора технологија планираних трафостаница, нејонизујуће (електромагнетно) зрачење свести на минимум, избором најповољнијих и најсавременијих технологија, а у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката. Одговарајућим техничким

и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 16/25). Трафостанице у оквиру објеката не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије. У случају да је планирана уградња уљних трансформатора они не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору.

Концепт управљања отпадом обезбеђује одговарајући начин поступања са отпадним материјама насталих у току коришћења објеката и активности на комплексу, и то:

– прикупљање и поступање са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у границама предметног плана, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области;

– обезбедити посебне просторе, или делове објеката, за постављање контејнера / посуда за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења објеката и то:

– процесног отпада из производних објеката,

– отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја,

– амбалажног отпада,

– рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и, с тим у вези, обезбедити простор за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада,

– отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго),

– комуналног и другог неопасног отпада.

– обезбедити одговарајући начин складиштења сировина, полупроизвода, производа и процесног отпада, којим се спречава њихово расипање, разношење, тј. растурање, у складу са посебним законима;

– обезбедити посебне просторе или делове објеката за постављање контејнера / посуда за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења објеката, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање;

– у свему се придржавати услова прописаних од стране ЈКП „Градска чистоћа” број 1957/2, од 12. фебруара 2025. године.

Када су у питању зелене површине потребно је:

– зеленило формирати у складу са наменом и функцијом простора ради унапређења микроклиматских услова и амбијенталних вредности;

– учешће зелених површина у директном контакту са тлом не сме бити мање од 10% површине грађевинске парцеле;

– обавезна је израда Пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;

– за уређење зелених и слободних површина, подизање дрвореда дуж саобраћајница и засену паркинг-места користити неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским условима и које спадају у претежно аутохтоне врсте;

– паркинг-просторе озеленити формирањем дрвореда високих лишћарских врста, а на површинама за паркирање поставити бетонске или полиетиленске растер елементе са травом;

– за озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, са високим функционално-естетским критеријумима.

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

– предвиди и обезбеди сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада који настане у току изградње, а у складу са Планом управљања отпадом од грађења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине (пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе), сходно одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23 – исправка),

– води прописану евиденцију о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), са подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада,

– попуњава документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17). Комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,

– примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др),

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

У циљу испуњења прописаних захтева и унапређења енергетске ефикасности планираних објеката при пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката придржавати се одредби Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије.

Остале мере заштите које је потребно предузети у циљу спречавања загађивања животне средине су:

– изградњу саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг-површине, радити од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

– пратећу инфраструктуру извести у складу са важећим техничким нормама и стандардима за ту врсту објеката; планирати обавезно подземно постављање електроенергетских водова;

– при пројектовању и изградњи водоводне мреже посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

– обезбедити коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање / хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи) и соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кров;

– обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационих инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи, јер би представљале потенцијалну опасност за накнадно провлажавање подтла које би изазвало деформације на објектима, а осим тога и до загађења тла и подземне воде;

– размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина планираних објеката и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена / резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

– приликом планирања уградње агрегата за струју предност дати коришћењу агрегата на гас, а агрегате сместити на гумирану подлогу како се не би преносиле вибрације на објекат. У случају да агрегат као енергент користи течно гориво, резервоаре за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента док при одабиру врсте течног горива предност дати биодизелу. Ако се агрегати смештају у оквиру објеката потребно је издувне гасове из агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;

– уколико се приликом извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа, минералошко-петролошке објекте или археолошке остатке, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести надлежни орган, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

У току спровођења и реализације планског документа потребно је применити прописане мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим фазама спровођења плана.

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, V-04 број 501.2-77/2025, од 14. јула 2025. године)

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

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (http://www.seismo.gov.rs/) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Acc(g) и очекивани максимални интензитет земљотреса – Imax у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели 2.

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

Табела 2. Сеизмички параметри

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

– Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реојнизације.

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

(Услови: Републички сеизмолошки завод бр. 001292222 2025 40800 000 000 240 003 40 002, од 19. марта 2025. године)

Урбанистичке мере заштите од пожара

Приликом спровођења плана, у погледу мера заштите од пожара и експлозија обезбедити:

– изворишта водоснабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара,

– удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене,

– приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката,

– безбедносне појесеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,

– могућност евакуације и спасавања људи.

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и 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 спасавање.

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

(Услови: МУП Сектор за ванредне ситуације, 07.7 бр. 217-98/2025, од 25. фебруара 2025. године)

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране РС – Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр. 2269-2, од 18. марта 2025. године, у коме се наводи да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

(Услови: Министарство одбране – Управа за инфраструктуру бр. 2269-2, 18. марта 2025. године)

2.1.5. Инжењерскогеолошки услови
(Графички прилог бр. 9. „Инжењерско-геолошка карта терена”, Р 1 : 1000)

Геолошко-геотехнички услови у обухвату плана засновани су на анализи инжењерскогеолошких и хидрогеолошких карактеристика терена и заступљених седимената, стабилности терена и сеизмичности.

Морфолошке и хидролошке карактеристике терена

Предметни простор обухвата део простране лесне заравни – „Земунски лесни плато”. Апсолутне коте у оквиру ширег истражног простора варирају од 77–110 мнв. Карактеристична је појава благих „лесних брежуљака” (уздигнућа) и „лесних вртача” (депресија) које се пружају у правцу СЗ-ЈИ.

Велики део ширег простора је под пољопривредним културама, тако да су очуване природне геоморфолошке карактеристике предметног простора.

Све воде од падавина брзо се процеђују у подземље. У време већих падавина та оцедљивост је нешто мања у депресијама („лесним вртачама”) тако да се у њима сезонски може појавити вода.

Предметно подручје се налази на платоу источног појаса Сремске лесне заравни. Хипсометријски положај је дефинисан распоном кота 77–99. Површина терена је благог нагиба, благо заталасана, са израженим морфолошким облицима – депресијама и уздигнућима. Предметна микролокација има коте терена у распону од 78.0–82.0 мнв.

Геолошка грађа терена

У геолошкој грађи терена ширег истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литолошким комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеографских и геотектонских услова.

Геолошка средина изграђена је од литолошких комплекса лесних наслага (Q2l), лесоида (Q1l′), алувијално-барских (Q1ab), алувијално-језерских (Q1aj) и језерско-барских (Q1jb) седимената.

Еоолске наслаге (l) холоценске и плеистоценске старости су представљене лесом са прослојцима и сочивима песка, а раздвојени су погребеним земљама. Копнене лесне наслаге (холоцен) таложене су између коте 105–85(87) мнв, те им се дебљина креће од 15–20 m. Њихову подину, од коте 85(87)–75(77) мнв представљају лесоиди (Q2l′) који су стварани на пространој замочвареној речној заравни. Испод коте 75(78) мнв заступљене су прашинасто-песковите наслаге алувијално-барског порекла.

Алувијално-барски седименти (Q1ab) чине подину еолским седиментима. Констатовани су испод еолских наслага на коти 75(78) мнв. Подина овог пакета је на коти 53(60) мнв односно на контакту са слојевима Corbicula fluminalis, а дебљина читавог комплекса је 15–22 m. Унутар овог комплекса, повлату комплекса чини пакет алеврита, прашинасто-песковитих глина и прашинастих песка, а подину пакет ситнозрних песка са летнама пешчара. Најновијим истраживањима нису констатовани с обзиром на то да се налазе на дубини преко 15 m од површине терена.

Алувијално-језерски седименти (Q1aj) познати у литератури као „Макишки слојеви” припадају доњем плеистоцену. Повлата ових седимената се налази на коти 53(60) мнв. Прекривени су алувијално-барским седиментима, а наталожени преко језерско-барских наслага еоплеистоцена. У литолошком погледу представљени су смеђе-жутим и сивим песковима, шљунковитим песковима и песковитим шљунковима, алевритским песковима, сочивима алеврита и глина. Често је запажено циклично смењивање типичних творевина корита са седиментима поводња.

Језерско-барски седименти (Q1jb) налазе се у подини „Макишких слојева” и представљају дебео хетероген пакет наслага променљивог литолошког састава. Претежно су изграђени од шарених шљунковитих детритичних глина, сиво-зелених и смеђих алеврита, са честим појавама оксида Fe и прослојцима песковитог шљунка. Генерално имају пад према северу. Почињу са котом 44 мнв на Новом Београду, у Земуну са котом 33 мнв, а даље према западу се јављају на коти 15 мнв.

Подручје предметног плана изграђено је од седимената квартарне старости таложених у горњем плеистоцену и холоцену.

Горњи плеистоцен

Лес (l-w) – према генези представља еолску творевину, односно тло настало радом ветра. Одликује се релативно великом хомогеношћу и равномерним гранулометријским саставом. Дебљина лесног покривача износи 10–30 m, а број лесних хоризоната и погребених земаља варира у распону од 2–4. У литолошком смислу погребене земље се не разликују од лесова и према класификацији одговарају глиновито-песковитим прашинама.

Холоцен

Речна тераса (t) – у литолошком смислу представљена је преталоженим лесом, лесоликим глинама, суглинама, супесковима и њиховим прелазима. Заузима велики простор, северно од реке Саве.

Хидролошке карактеристике терена

Истражном подручју основну хидролошку одлику даје Дунав као стални речни ток, док се терен у залеђу (лесна зараван) одликује одсуством хидрографске мреже што је природно последица његовог литолошког састава. Све повремене воде од падавина брзо се процеђују у подземље. У време већих падавина та оцедљивост је нешто мања у депресијама.

На истраживаном терену могу се издвојити две хидрогеолошке зоне унутар заступљених литогенетских комплекса и то:

Лесне наслаге у надизданској зони одликују се цевастом порозношћу са вертикално оријентисаним макропорама и представљају изразити хидрогеолошки спроводник. Прихрањивање издани, највећим делом, врши се инфилтрацијом атмосферских падавина у подземље. На контакту

лесних наслага са глиновитијом подлогом (трећег лесног хоризонта и алувијално барских седимената) долази до акумулације и формирања издани. Према постојећој документацији на предметном простору, надизданска зона се простире од површине терена до око коте 79(81)–73,5(74,0) мнв. Осциловање између изданске и надизданске зоне је у директној вези са годишњом доби.

Лесне наслаге у изданској зони су од коте 75,0 мнв до 79,0 мнв. У оквиру лесних наслага формиран је збијени тип издани.

Алувијално-барске наслаге – у подини надизданске зоне налази се полупропусна водоносна средина дебљине око 25,0 m, коју граде алувијално-барске наслаге. По својој хидрогеолошкој функцији представља хидрогеолошки колектор слабе издашности. Вршни део терестичко-барских наслага је полупропусна средина и представља зону осциловања нивоа подземне воде. Задржавање воде у овој средини је последица чешћег присуства слабопропусних слојева, који у конструкцији терена практично представљају водонепропусну баријеру. Пескови у виду сочива и прослојака имају улогу хидрогеолошких колектора акумулатора. Њихово учешће је релативно мало па се овај хидрогеолошки комплекс, изузимајући повлатни део може сматрати слабо водопропусном средином, у којој су акумулиране релативно мале количине подземне воде.

Речно – језерски седименти (r-j) – ове наслаге су са становишта водоснабдевања најзначајнији комплекс и представљају изразите хидрогеолошке колекторе подземне воде знатног капацитета. Њихова укупна дебљина је од 25 до 35 m. Песак је најзначајнији члан овог комплекса. Појављује се у облику слојева, а ређе у виду сочива дебљине и до 12 m.

Измерен ниво подземне воде је на дубини од 2,2 до 4,2 m, што је условљено мањом денивелацијом терена. Ниво подземних вода формиран је у повлатним деловима првог хоризонта леса.

Физичко-механичка својства издвојених седимената

Природна конструкција терена на предметној локацији је хетерогеног литолошког састава у коме доминирају прашинасто-песковити седименти. Редослед излагања је од геолошки млађих ка старијим седиментима, јер се у грађевинској пракси терен разматра од површине ка дубини.

Лесне наслаге у изданској зони (Q1l1')

Лес – хумифициран (lh) – Представља измењени део леса, изграђује приповршински део терена до дубине 0.7 m (изузетно и дубље). У повлатном делу интензивно је хумизиран. Прашинасто глиновитог је састава. Промењивих је физичко-механичких карактеристика, врло до средње стишљив. Према USCS класификацији, узорци спадају у групе средње пластичне глине (Cl), а по AASHTO класификацији спадају у групу глиновитих материјала (A-7-6 и A-6). По физичко-механичким особинама и условима за рад, према GN-200, могу се разврстати у II категорију.

Лес у изданској зони и преталожен лес (l1›) – Лес је претрпео веће или мање промене под утицајем воде. Одликује се прслинском и интергрануларном порозношћу. Провлажен је и врло стишљив до средње стишљив. Добро је водопропусан и водооцедан. Према USCS класификацији, узорци спадају у групу глина до песковитих глина средње пластичности, а по AASHTO класификацији спадају у групу глиновитих материјала (A-6). По физичко-механичким особинама и условима за рад, према GN-200, могу се разврстати у II категорију.

Погребена земља (pz1›) – На већем делу терена се налази испод нивоа подземних вода. Дебљине је 0,8–1,6 m. Према гранулометријском саставу је доста слична лесу, са секундарном структуром порозности у којој доминира прслински систем. Средње је стишљива и средње до добро је водопропусна и водооцедна. Према USCS класификацији, узорци спадају у групу песковитих глина средње пластичности, а по AASHTO класификацији спадају у групу глиновитих материјала (A-6). По физичко-механичким особинама и условима за рад, према GN-200, разврставају се у II–III категорију.

Други лесни хоризонт (l2›) – Констатован је углавном у изданској зони, са свим типичним изменама као последица трајног утицаја воде. Дебљина овог хоризонта према литературним подацима износи 3,0–5,0 m. Уједначеног је прашинастог састава, углавном водозасићен. Према USCS класификацији, узорци спадају у групу глина средње пластичности, а по AASHTO класификацији спадају у групу глиновитих материјала (A-6). По физичко-механичким особинама и условима за рад, према GN-200, могу се разврстати у II категорију.

Погребена земља (pz2›) – Налази се испод нивоа подземних вода. Дебљине је 0,9–2,3 m. Према гранулометријском саставу је доста слична лесу, а карактерише се секундарном структуром порозности у којој доминира прслински систем. Средње стишљива, средње до добро је водопропусна и водооцедна. По коефицијенту порозности (e= 0,76) спада у средње порозна тла.

Инжењерскогеолошка рејонизација терена

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР Београда, предметни простор припада Региону Ц који обухвата Земунску лесну зараван, са котама терена од 77,5 до 85,0, односно инжењерскогеолошком рејону IIЦ2. Овакви терени су са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као условно повољни до неповољни за урбанизацију, коришћење ових терена при урбанизацији условљава нивелационо прилагођавање објеката високом нивоу подземне воде и заштиту ископа.

РЕЈОН IIC2 обухвата подручје са котама терена 78,0–82,0, са утврђеним нивоом подземне воде на дубини 2,2–4,2 m, док се максимални НПВ може очекивати до дубине од 1,0 m.

Седименти лесног комплекса у оквиру овог рејона су изменили своје примарне карактеристике услед високог нивоа подземних вода. Површина терена је прекривена слојем хумуса и хумифицираног леса до дубине 1,2 m. Испод је слој преталоженог леса дебљине 4,0–4,5 m. Овај лес има измењену примарну структуру, променљива физичко-механичка својства и средње је до јаче стишљив. Добро је водопропусан и водооцедан. У погледу структурних карактеристика терен је изразито хетероген и у вертикалном и у хоризонталном правцу.

Због високог нивоа подземне воде овај рејон се може сматрати условно повољним до неповољним за изградњу објеката. Дубина фундирања треба да буде прилагођена локалним условима, односно да не буде мања од 1,2 m, чиме би се искључило фундирање у слоју хумизираног леса. Објекте у овој зони треба заштити од подземних вода добром изолацијом, препорука је да буду без подземних просторија. При изградњи већих објеката треба очекивати потребу замене или побољшања темељног тла. Радове при темељењу изводити у летњем периоду при минималном нивоу подземних вода.

За коришћење простора неопходно је уважавање деформабилних својстава леса – прилагођавање спратности објеката геотехничким својствима терена одговарајућом дубином и начином фундирања објеката високоградње. Препорука је да се планирају објекти ниже спратности (макс. П+2

– три етаже). Објекти се могу директно фундирати (унакрсно повезане траке или плоча) на дубини мин. 1,2 m (чиме се искључују хумизирани макропорозни лесоиди из зоне темељења подтла) уз дозвољено оптерећење σdoz=100-120 kN/m^2 и уз одговарајуће мере стабилизације и консолидације колапсибилног лесног тла. Подрумске просторије могу се радити само уз прописану Хидроизолацију, јер ће се налазити испод нивоа подземне воде.

Грађевински радови приликом темељења објеката треба да се обаве у сушном периоду, са обавезном хидротехничком заштитом објеката од подземних вода. Препорука је не планирати подрумске просторије.

Изградњу интерних саобраћајница и паркинг-простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг- простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и његова уградња мора испоштовати регулативу путарских прописа.

Код објеката за комуналну инфраструктуру сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени. Треба обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационих инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежим, јер би представљале потенцијалну опасност за накнадно провлажавање подтла које би изазвало деформације на објектима, а осим тога и до загађења тла и подземне воде. На просторима где нема канализационе мреже сенгрупе изводити као касете које се контролисано празне цистернама како би се спречило накнадно засићење тла водом, као и загађење тла и подземне воде.

Изградња подземних објеката до око коте 78.0 изводиће се у сувом, те је потребна само заштита ископа, а од коте 78.0 наниже уз присуство подземне воде, те је потребно подграђивање и дренирање воде.

У даљим фазама израде техничке документације неопходно је урадити детаљна инжењерскогеолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње и коришћења обновљивих извора енергије

Сви планирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора, а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2. Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/2012, 44/18 и 111/22).

У пројектовању и изградњи објеката, као и уређењу и одржавању слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије применом следећих мера:

– оријентацију и функционални концепт објекта дефинисати тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;

– применити топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;

– користити природно осветљење и пасивне добитке топлотне енергије зими, односно обезбедити заштиту од прегревања у току лета адекватним засенчењем;

– пројектовати оптималну величину отвора како би се смањили губици енергије, а просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са наменом;

– применити системе природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;

– побољшати топлотне карактеристике постојећих објеката;

– пројектовати систем централног грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;

– правилно одабрати вегетацију у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;

– обезбедити економичну потрошњу свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви кроз употребу енергетски ефикасних расветних тела, коришћење грађевинских материјала из окружења, одвајање рециклабилног отпада ради даље прераде и др.

Приликом пројектовања, радова на изградњи и експлоатацији објеката придржавати се одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

2.1.7. Услови за приступачност простора

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

2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За одлагање комуналног отпада са површина планираних за изградњу вишепородичних стамбених објеката инвеститори су у обавези да прибаве металне контејнере запремине 1.100 l и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m у потребном броју који ће бити одређен помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m^2 корисне површине сваког објекта појединачно.

Према Одлуци о управљању комуналним отпадом, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21) контејнери морају бити постављени у оквиру граница формираних грађевинских парцела (комплекса), на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима и мора им се омогућити несметани прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, са падом до 3% и оно износи максимум 15 m од сваке локације до комуналног возила.

Уколико се судови позиционирају на већој удаљености од поменуте, неопходно је обезбедити колски прилаз до њих, прилагођен димензијама комуналног возила: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, њиховом осовинском притиску од 10 тона и полупречнику окретања 11,00 m. Минимална ширина коловоза приступне саобраћајнице у једном смеру мора бити 3,5 m, а у два смера 6,0 m. Иста мора бити проходна или

са изведеном окретницом за слободно манипулисање комуналних возила, због забране њиховог кретања уназад.

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори за те потребе унутар самих објеката, уз реализован приступ у складу са поменутим прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електичним осветљењем и могућностима за одржавање њихове хигијене.

Уместо контејнера наведених карактеристика, могу се користити и прес-контејнери запремине 5 m^3 и габарита димензија: 3,78 x 1,90 x 1,65 m, са снагом пресе 1:5, који могу бити постављени на неки од поменутих начина. Сви прес-контејнери морају бити прикључени на електични напон, обележени ознаком објекта којем припадају, набавља их инвеститор и сервисира по потреби. Возила за њихово одвожење су димензија 2,5 x 7,3 x 4,2 m и неопходно је обезбедити прилаз сваком прес-контејнеру са задње стране, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном кретању возила уназад које износи 30 m. За качење дизалице неопходно је оставити простор од најмање 0,5 m са бочних страна прес-контејнера. Уколико се предвиди улазак комуналних возила у просторију за смештај прес-контејнера, висина њене таванице не сме бити мања од 4,6 m, како не би дошло до оштећења приликом проласка возила.

У контејнере треба одлагати отпад састава као кућно смеће, док се остале врсте отпада сакупљају у специјалне судове и предају у надлежност посебно изабраним оператерима на даљи третман.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа", бр. 1957/2, од 12. фебруара 2025. године)

3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

3.1. Саобраћајне површине

3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР грађевинског подручја Београда и Генералном урбанистичком плану Београда („Службени лист Града Београда", број 11/16), (у даљем тексту: ГУП Београда).

У обухвату плана нису планиране нове јавне саобраћајне површине.

Приступ предметном простору остварити са ауто-пута Београд – Шид (Државни пут IA реда A1, привремена деоница) са планиране петље „Нова" и саобраћајница XII и XVI у складу са решењима из Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09).

Регулација саобраћајнице XVI која тангира обухват плана је преузета из Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09) и износи 20,5 m. Попречни профил садржи коловоз ширине 14 m, тротоар од 2 m, зеленило ширине 4 m са јужне стране и банкину – зеленило од 0,5 m са северне стране.

Са северне стране подручје тангира појас саобраћајнице другог реда, за коју је предвиђено спровођење директном применом ПГР. Планирана регулација је 20 m.

У нивелационом смислу предметни простор прилагодити нивелацији планиране саобраћајнице XVI.

Коловозну конструкцију саобраћајнице XVI димензионисати према меродавном возилу тешко теретно возило и са асфалтним застором.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

У складу са планским поставкама и смерницама развоја јавног линијског превоза, није планирано вођење траса линија јавног превоза саобраћајницом XVI.

3.1.3. Паркирање

За планиране садржаје потребно је обезбедити број паркинг-места у складу са нормативима датим у посебним правилима грађења овог плана.

Приликом пројектовања интерних саобраћајница и простора за стационарни саобраћај (паркинзи и гараже) обавезна је сарадња са Секретаријатом за саобраћај.

(Услови: ЈКП „Београд-пут", бр. IV/3 4597-1/2025, од 19. фебруара 2025. године)

(Услови: Секретаријат за јавни превоз бр.346.7-4/2025, од 9. јула 2025. године)

(Услови: ЈП „Путеви Београда" бр. 350-78/25, од 12. фебруара 2025. године)

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог бр. 8. „Синхрон план", Р 1:1000)

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

Постојеће стање

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда. На локацији плана нема изграђене водоводне мреже. Најближа изграђена водоводна мрежа је Ø300 mm (В1ДЛ300) у Сервисној саобраћајници 1.

Према Решењу о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља Републике Србије, бр. 530-01-48/2014-10, од 1. августа 2014. године) подручје овог плана детаљне регулације се налази ван зоне санитарне заштите Београдског изворишта. За потребе плана добијени су услови ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој, арх. број 7769/1, број I4-1/198/25, од 18. фебруара 2025. године.

Планирана водоводна мрежа

Предметно подручје сагледавано је у Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09), по коме су у непосредном окружењу планирани радови:

– изградња водовода мин. В1Æ200 mm у саобраћајници XVI, и

– изградња водовода мин. В1Æ150 mm у саобраћајницама XVII и XII (ван границе плана).

Решења из овог плана преузета су и саставни су део предметног плана.

За уредно снабдевање водом корисника на подручју предметног плана потребно је изградити цевовод мин. В1Æ200 mm у саобраћајници XVI и цевоводе мин. В1Æ150 mm у саобраћајницама XVII и XII, и повезати их са постојећим водоводом В1ДЛ300 mm у Сервисној собраћајници 1 у прстен.

Такође, Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09) усвојен је коефицијент сразмерности за потрошњу воде q = 0,0025 l/s на

100 m^2 за капацитет изградње (БРГП) 1.933.750 m^2.

Уколико на појединачним локацијама буде потрошача са знатно већим потребама за водом у односу на усвојени коефицијент сразмерности, могуће је већу потрошњу решити изградњом бунара и захватом подземне воде или прибављањем посебног одобрења од стране надлежне институције, ЈКП „Београдски водовод и канализација", за већу потрошњу воде. Ако се унутар комплекса као допунско решење планира изградња сопственог бушеног (копаног) потребно је прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), било да се ради о техничким водама или о активирању комплекса пре опремања водоводном мрежом градског система.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом. Водоводну мрежу унутар разматраног простора, планирати сходно наменама, потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС", бр. 3/18) затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

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

Објекте прикључити на уличну водоводну мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација", а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој, бр.7769/2 I_{4-1}/200/25, од 25. фебруара 2025. године)

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

Постојеће стање

Предметно подручје припада територији Батајничког канализационог система, делу на коме је планиран сепарациони систем каналисања. На локацији плана нема изграђене канализационе мреже.

Планирана канализациона мрежа

Крајњи реципијент употребљених вода је КЦС „Земун поље 2" (ван граница плана), преко које се у постојећем стању све сакупљене отпадне воде без икаквог пречишћавања потискују у реку Дунав. У планираном стању предвиђено је да се све сакупљене употребљене воде преко КЦС „Земун поље 2" потискују до планираног ППОВ „Батајница" и након третмана упусте у реку Дунав. Непосредни реципијенти употребљених вода на предметном подручју су планирани фекални канали у улицама а према Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09). Од привредне зоне „Ауто-пут" до КЦС „Земун поље 2" планиран је гравитациони колектор и на тој траси је предвиђена изградња КЦС „Земун поље 1".

Крајњи реципијент атмосферских вода је кишни колектор „Земун поље – Дунав" (ван граница плана) димензија Æ2800-Æ3200 mm. Непосредни реципијенти атмосферских вода су планирани кишни канали у улицама, а према Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09).

Концепт одвођења отпадних (употребљених и атмосферских) вода установљен је у Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09), по коме су у граници плана и непосредном окружењу планирани радови:

– изградња кишног колектора мин. АКØ2500 mm и фекалне канализације мин. ФКØ300–ФКØ 400 mm у саобраћајници XVI, и

– изградња кишне канализације – колектора правоугаоног попречног пресека, димензија мин. АКØ350/250 cm и фекалне мин. ФКØ1200 mm дуж инфрастуктурног коридора.

Решења из овог плана преузета су и саставни су део предметног плана.

За потребе израде Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09) урађен је Генерални пројекат канализације привредне зоне „Ауто-пут" (ЈКП „Београдски водовод и канализација", 2005. године) којим је дефинисан начин одвођења атмосферских и употребљених вода са подручја плана. У овом пројекту, имајући у виду величину подручја и чињеницу да је крајњи низводни објекат већ изграђен (кишни колектор „Земун поље – Дунав") и да му је самим тим и капацитет дефинисан, канализациони објекти рачунати су са коефицијентом отицаја на 0,4 и дата је препорука да се вишак вода, који је већи од рачунских ретензира унутар блокова.

Планирани објекти канализације (атмосферски и фекални колектори у улицама и инфраструктурном коридору у граници плана, ретензија за кишне воде – Р3, КЦС „Земун поље 1", рекострукција КЦС „Земун поље 2") нису димензионисани да приме додатне количине отпадних (употребљених и атмосферских) вода са предметне локације, јер су рачунати са другим урбанистичким параметрима, када је на овом подручју било пољопривредно земљиште. На основу плана, наведене важеће планске документације и Генералног пројекта канализације, а пре било какве изградње, потребно је извршити хидруличку проверу и по потреби на основу ње предвидети објекте канализације већих капацитета.

До изградње примарних објеката градске канализације прихватање и спровођење атмосферских и употребљених вода са предметне локације планира се алтернативно, локалним решењем, у оквиру парцеле, блока, водећи рачуна да се не угрози квалитет подземне воде. Прихват санитарних фекалних вода у прелазном решењу за појединачне комплексе је путем водонепропусних септичких јама или пакет постројења за обраду фекалних вода, с тим да се пречишћене отпадне воде не могу испуштати у подземне (упојне бунаре), већ у водонепропусне јаме. Атмосферске воде са кровних површина могу се упуштати без претходног третмана у зелене површине, а са манипулативних површина, након предтретмана, отпадне воде испуштати у водонепропусне ретензије. Конструкција септичких јама или пакет постројења се планира да задовољи санитарне услове. Уређај за пречишћавање употребљених санитарних вода, пакет постројења за обраду фекалних вода планира се са ефектима пречишћавања према одредбама Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон).

Такође, у циљу смањења отицаја са подручја плана и контролисаног упуштања кишних вода у јавну градску канализацију, за планиране садржаје кроз израду пројектне документације планирати изградњу интерних ретензионих простора за прихват атмосферских вода са кровова објеката и поплочаних површина. Овакви простори могу се користити за заливање зелених површина, прање и одржавање

садржаја унутар комплекса, противпожарне потребе и др. Одржавање интерних ретензија није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација". Техничке карактеристике (капацитет, димензије, облик, дубина, положај, потребна хидро-машинска опрема и опрема за третман прикупљених вода и др) интерних ретензионих простора дефинисаће се кроз израду пројектне документације.

У коначном решењу, у граници обухвата и шире, за уредно одвођење атмосферских и употребљених вода са предметног подручја, потребно је изградити следеће канализационе објекте и мрежу:

– атмосферске и фекалне колекторе у улицама и инфаструктурном коридору у граници плана,

– ретензију за кишне воде – Р3 (ван границе плана),

– КЦС „Земун поље 1" (ван границе плана) и

– Реконструисати КЦС „Земун поље 2" (ван границе плана).

Планирану канализацију, фекалну и кишну, усмерити ка наведеним реципијентима. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са синхрон планом.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда", број 06/10) и у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање" („Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Објекте прикључити на уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација", а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој, арх. број 7769/3, број I4-1/119/25, од 13. марта 2025. године)

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

Преносна мрежа и објекти

У оквиру границе плана нису изграђени, нити се планирају, електроенергетски објекти напонског нивоа 110 kV или вишег.

(Услови: а. д. „Електромрежа Србије", Београд, бр. 130-00-UTD-003-175/2025-002, од 25. фебруара 2025. године)

Дистрибутивна мрежа и објекти

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторску станицу (ТС) 35/10 kV „Икарус". У оквиру границе плана нема изграђених електроенергетских (ее) објеката.

Јужно од границе плана изграђена је стубна ТС 10/0,4 kV регистарског бр. „Z-1404", са припадајућим подземним кабловским водом 10 kV и надземном ее мрежом 1 kV. Такође, источно од границе плана изграђен је надземни вод 35 kV бр. 348, веза ТС „Икарус" и ТС „Београд 9".

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за подручје у оквиру границе плана износи 6.800 kW. Прикључење планираних објекта на дистрибутивну ее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња седам (7) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 1000 kVA, капацитета 1000 kVA: три (3) у западном делу плана и четири (4) у источном делу плана.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојећи објекат, на парцели планираног објекта, или у склопу планираног објекта (у ниво терена или са незнатним одступањем).

У циљу напајања планираних ТС 10/0,4 kV, планира се изградња кабловских водова 10 kV од планиране ТС 110/10 kV „Сингидунум", планиране ТС 110/10 kV „Београд 49 – Аеродром" и планиране ТС 35/10 kV „Ауто-пут" преко предметног подручја и даље до постојеће мреже 10 kV у блиском окружењу, дуж планираних траса датих суседним планским документима.

ТС 110/10 kV „Сингидунум" планира се Планом детаљне регулације комплекса „Сингидунум" – Сектор 5, градска општина Сурчин („Службени лист Града Београда", број 54/18).

ТС 110/10 kV „Београд 49 – Аеродром" планира се Планом детаљне регулације за комплекс аеродрома „Никола Тесла Београд", градске општине Сурчин, Нови Београд и Земун („Службени лист Града Београда", број 36/20).

ТС 35/10 kV „Ауто-пут" планира се Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09).

Планиране ТС прикључити, по принципу „улаз – излаз", на планиране водове 10 kV сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV.

Од ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије планира се изградња ее мреже 1 kV.

Мрежа водова 10 kV и 1 kV планира се подземно.

Након што се буде дефинисала потребна једновремена снага сваке појединачне градње, планом се, кроз услове / одобрење „Електродистрибуције Србије" д. о. о. Београд, даје могућност да:

– прикључење планираних објеката на дистрибутивну ее мрежу буде на страни напона 10 kV (оператор затвореног дистрибутивног система у комплексу), за велике снаге;

– место прикључења планираних објеката на дистрибутивну ее мрежу буде другачије од наведеног, тако да се на оптималан начин задовољи потреба за електричном енергијом објекта;

– буде дефинисан мањи број ТС 10/0,4 kV веће снаге и капацитета (нпр. 1250 kVA, 2 x 1.000 kVA, 2 x 1250 kVA и сл), сходно величини и намени планираних објеката;

– ТС изгради у подземним просторијама објекта, када друга решења нису могућа.

У случају прикључења објеката на страни напона 10 kV изградити прикључно разводно постројење (ПРП) 10 kV, као место разграничења одговорности енергетских субјеката и места мерења електричне енергије, и од ПРП 10 kV до разводног постројења корисника (РПК) кабловске водове 10 kV. Такође, изградити ТС 10/0,4 kV у коју се смешта РПК са потребним бројем трансформатора, из које се планира развод и прикључење предметног објекта на нисконапонској страни.

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 5,0 x 6,0 m (7,2 x 6,3 m за капацитет 2 x 1.000 kVA), ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена минималне површине 16 m^2 (24 m^2), ако се ТС гради у склопу објекта. За потребе погонске просторије у коју се смешта ПРП 10 kV обезбедити

простор површине сходно конфигурацији и броју ћелија, као и припадајућој опреми ПРП 10 kV (мин. 6,0 x 2,5 m за најмање осам ћелија). Слободностојећи објекат мора да има манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m.

Планирани простор / просторија за смештај ТС/ПРП мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,5 m, до најближе саобраћајнице.

Уколико се простору ТС прилази из подземне етаже обезбедити приступни пут најмање ширине и висине пролаза 2,5 m, падом од највише 15% и носивости 5 t, односно најмање ширине 2 m, висине пролаза 2,3 m и носивости 3 t, уколико је предвиђено уношење опреме без возила. Минимална висина свих врата која се користе за унос опреме је 2,3 m. Минимална висина одељења у просторији је 2,9 m.

Планиране водове 10 kV изградити тако да се образује 10 kV мрежа у конфигурацији петље или повезног вода.

Планиране ее водове 10 kV и 1 kV полагати испод тротоарског простора или зелених површина у регулацији планираних саобраћајница, као и дуж пешачких стаза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 10 kV, за потребе „Електродистрибуције Србије" д. о. о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), планира се постављање у истом рову уз ее вод две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова. На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС/ПРП, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и сл, кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви пречника Ø110 mm. Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

Удаљеност подземних ее водова од темеља стуба јавног осветљења треба да износи најмање 0,5 m.

(Услови: „Електродистрибуција Србије" д. о. о, Београд, бр. 720/25 (82100 СР, 01110 НС,) од 24. априла 2025. године)

Мрежа и објекти јавног осветљења

У оквиру границе плана нема изграђених инсталација јавног осветљења (ЈО). Јужно од границе плана изграђени су подземни кабловски водови 10 kV и 1 kV за потребе јавног осветљења сервисне саобраћајнице државног пута IM реда ознаке М11.

Планира се опремање предметне зоне инсталацијама ЈО. Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница поставити осветљење јачег интензитета.

За потребе напајања и управљања ЈО поставити мерно разводне ормане и прикључити их, на погодном месту, на планиране ТС 10/0,4 kV. Разводни орман ЈО поставити на тротоарској површини или неизграђеној слободној површини у регулацији улице.

Стубове ЈО постављати у оквиру регулације улице на прописану удаљеност од коловоза, тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

За напајање светиљки планира се изградња подземних кабловских водова 1 kV од разводног ормана до стубова ЈО, по принципу „од стуба до стуба". Водове 1 kV полагати у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

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

Фиксна мрежа и објекти

Предметно подручје, обухваћено границом плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Тошин бунар". У оквиру границе плана нема изграђених телекомуникационих (тк) објеката.

Јужно од границе плана, дуж државног пута IM реда ознаке М11, изграђени су подземни оптички тк кабловски водови.

Приступна тк мрежа за планиране објекте планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће – енгл. Fiber To The Home) или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) решењем, полагањем приводног оптичког кабла до планираног објекта и монтажом активне и пасивне тк опреме у њему.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације.

Кроз планирану и постојећу тк канализацију планира се полагање оптичких тк каблова, од постојеће оптичке тк мреже до планираних објеката, дуж планираних траса датих суседним планским документима.

За завршавање унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m^2, климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом.

Планирану тк канализацију полагати испод тротоарског простора или зелених површина у регулацији планираних саобраћајница, као и дуж пешачких страза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине у зеленим површинама 0,8 m, у тротоарском простору 1,0 m и испод коловоза 1,2 m (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза) и ширине 0,45 m.

Испред сваког планираног објекта изградити приводно тк окно, и од њега приводну тк канализацију, ПЕ цеви пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном канализацијом, две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, са постојећом тк канализацијом изграђеном дуж државног пута IM реда ознаке М11.

Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 x 0,6 x 0,9 m (дужина x ширина x висина), односно дистрибутивног тк окна 1,0 x 0,8 x 1,0 m, а минимални полупречник кривине, приликом савијања, ПЕ цев пречника Ø50 mm треба да буде већи од 2,3 m, односно PVC (PEHD) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5,0 m.

(Услови: „Телеком Србија"а.д. Београд, бр. 59895/2-2025, од 13. фебруара 2025. године)

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

На предметном простору не постоји, нити се планира топловодна мрежа и објекти.

(Услови: ЈКП „Београдске електране", бр. РИ7901/25-01, од 18. фебруара 2025. године)

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

Према урбанистичким параметрима датим овим планом извршена је процена потрошње природног гаса за планиране површине и она износи сса Bh=2.600 m^3/h.

За гасификацију овог простора планира се:

– челични дистрибутивни гасовод, притиска 6÷16 bara дуж планиране саобраћајнице С1 и

– нископритисна (p=1÷4 bara) полиетиленска гасна мрежа дуж планиране саобраћајнице С1.

Деонице челичног дистрибутивног гасовода и полиетиленског гасовода планирају се као наставак планиране гасоводне мреже дефинисане Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

Планирани потрошачи који ће бити прикључени на дистрибутивну челичну гасоводну мрежу притиска p=6÷16 bara, имаће сопствене мерно-регулационе станице. Локације ових појединачних мерно-регулационих биће дефинисане израдом и овером даље техничке документације.

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

– 0,8 m у зеленој површини,

– 1,0 m у тротоару,

– 1,35 m испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите),

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

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

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

– за челични дистрибутивни гасовод, притиска p=6÷16 bara, по 3 m мерено са обе стране цеви,

– за полиетиленски гасовод притиска, p=1÷4 bara, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње челичног дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе: Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС”, број 86/15).

До изградње гасоводне мреже и прикључења на исту планиране садржаје снабдевати топлотном енергијом користећу индивидуалне изворе енергије (електична енергија и сл).

(Услови: ЈП „Србијагас”, бр. 07-11/262-2/1, од 7. марта 2025. године)

3.3. Зеленило

У оквиру границе предметног плана нису присутне, нити су планиране јавне зелене површине.

Простор обухваћен инфраструктурним коридором ИК у нивоу терена уређује се као комунална стаза минималне ширине 3,5 m, док се преостали део коридора уређује као травната зелена површина. Сви елементи уређења дефинисаће се кроз израду техничке документације и у сарадњи са надлежним ЈКП.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, Београд број 2280/1, од 26. марта 2025. године)

3.4. Површине за објекте и комплексе јавних служби

Како планска решења не утичу на повећање броја становника, планом нису предвиђене нове површине јавне намене за објекте јавних служби (образовања и дечије заштите, здравствене заштите и сл).

(Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања бр. 131/2025, од 7. марта 2025. године)

3.5. Попис парцела за јавне намене

Планом нису планиране нове грађевинске парцеле јавне намене.

Катастарска парцела 940/5 КО Земун поље, која чини појас инфраструктурног коридора ИК приказаног у обухвату плана, представља део грађевинске парцеле јавне намене ГПЈН К2 која је планирана је и спроводи се према важећем ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09) и приказана је на свим графичким прилозима плана.

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

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

4.1. Површине за привредно-комерцијалне делатности

4.1.1. Привредно-комерцијална зона п2

Ова зона укључује широк дијапазон намена и садржаја које подразумевају разноврсне привредне активности у оквиру којих се могу формирати еколошки прихватљиви мањи производни погони, tech hubs, комплекси start up компанија, складишта, робно-транспортни центри, робни терминали, трговински и дистрибутивни комплекси, посебне врсте тржних и услужних центара и сл.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНО-КОМЕРЦИЈАЛНИМ ЗОНАМА (П2)	
Основна намена површина	– Привредно-комерцијалне делатности. – У оквиру површина за привредно комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели. – Становање није дозвољено. – Забрањена је изградња СЕВЕСО комплекса. – Дозвољена је изградња надстрешница и стакленика. Ова врста објеката улази у обрачун индекса заузетости.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– У овој зони може се формирати грађевинска парцела и / или грађевински комплекс који се састоји из више катастарских парцела. За грађевинску парцелу и грађевински комплекс важе иста правила грађења. – Минимална површина грађевинске парцеле / комплекса у овој зони износи 0,5 ha. – Минимална ширина фронта парцеле / комплекса је 50 m. – Грађевинска парцела која остварује приступ на јавну саобраћајну површину посредно, преко приступног пута, мора имати минималну ширину фронта парцеле у ширини приступног пута. – Приступ парцели остварује се директно на јавну саобраћајну површину или индиректно преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене.
Број објеката на парцели	– На грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, уз поштовање планом утврђених грађевинских линија и правила за растојање између објеката. – Дозвољена је изградња посебних објеката који немају корисну БРГП, као што су рекламни стубови, антенски стубови и сл, у оквиру планираних грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину. – Не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл). – Унутрашњу организацију појединачних комплекса субзонирати у односу на сагледљивост и приступ комплексу, тако да се мање атрактивни садржаји (складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти) организују у зони која није непосредно окренута потенцијалним корисницима.
Изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина и минималним растојањима од граница парцела, како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1: 1.000. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан зоном грађења. – На грађевинским парцелама / комплексима које излазе на приступни пут који се формира као посебна парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 5 m од границе грађевинске парцеле приступног пута. – Подземна грађевинска линија не сме да прелази регулациону линију, односно границу грађевинске парцеле приступног пута. – У простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице, портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб / торањ, билборд панои, резервоари и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m, а ниједан њихов део не може прелазити регулациону линију.
Растојање од бочне и задње границе парцеле	– Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле је мин. ½ висине објекта. – Уколико је објекат нижи од 12 m, минимално удаљење од бочних граница не може бити мање од 6 m, а од задње 10 m.
Међусобно растојање објеката	– Растојање између објеката на парцели је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте слемена), без обзира на врсту отвора, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
Индекс заузетости парцеле	– Индекс заузетости („З”) на парцели је до 50%. – Максимална подземна заузетости износи 90%.
Висина објекта	– Максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18,0 m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе. – Уколико се планира изградња зеленог крова (полуинтезивног и интезивног, висина слемена рачуна се до горње коте плоче конструкције крова) технички слојеви за формирање зеленог крова се не обрачунавају у укупну висину објекта. – Такође, дозвољава се за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације) висина слемена максимално 24,0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката. – За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама.

	– За изградњу у простору означеном као „секундарна зона заштите предајног центра”, максималну висину објекта дефинисати у сарадњи са надлежним Директоратом за цивилно ваздухопловство. – Унутар секундарне зоне око радио уређаја у оквиру које се планира изградња објеката, потребно је прибавити потврду Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије да објекат не утиче на одржавање прихватљивог нивоа безбедности ваздушног саобраћаја, сагласно Правилнику о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, бр. 39/21 и 25/24).
Кота приземља	– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели износи 50%. – Минимални проценат уређених зелених површина на грађевинској парцели је 20%; – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на грађевинској парцели (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) је 10%. – Постојеће групације високог зеленила по могућности уклопити у планиране привредно-комерцијалне површине, а простор додатно озеленити у складу са потребама примарне намене, позицијом објеката у простору, њиховом висином и стилом архитектуре. – У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила стасављеног од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. – Садни материјал треба да буде отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. Приликом избора садног материјала избегавати алергене и инвазивне врсте. – Уколико се планирају отворени паркинзи, обезбедити засену истих садњом дрворедних садница високих лишћара и то, једно стабло на свако 2–3 ПМ. – Решења поплочавања прилагодити намени и архитектури објеката. Обезбедити 1–2% пада застртих површина у циљу дренаже површинских вода ка зеленим површинама, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе – канелете, канале). – Трасе инсталација ускладити са позицијом високе вегетације на начин да се обезбеде међусобна прописана растојања, мерено од ивице рова, која износе за: водовод – 1,5 m, канализацију – 2,5 m, гасовод – 1,5 m, телекомуникације – 1,0 m, електроинсталације – 1–2 m, топловод – 2,0 m. – Приликом израде техничке документације обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења према условима ЈКП „Зеленило – Београд”.
Саобраћајни приступ и решење паркирања	– Приступ парцели остварује се директно на јавну саобраћајну површину или индиректно преко приступног пута. – Једносмеран приступни пут мора на крајевима бити повезан на јавну саобраћајну површину и мора имати минималну ширину коловоза 3.5 m и тротоар 2.0 m (једнострано или обострано). – Минимална ширина двосмерног приступног пута – коловоз 6.0 m и тротоар 2.0 m (једнострано или обострано). Двосмерна саобраћајница без прикључка на другу саобраћајницу мора имати припадајућу окретницу (радијусе и димензије одредити према прописаним нормативима за очекиване категорије возила), а уколико је њена максимална дужина до 25 m окретница није потребна. – На местима приступа грађевинским парцелама и прикључења приступног пута на уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и зеленила у регулацији улице у ширини приступа / регулације приступног пута. – Колске улазе / излазе удаљити од раскрснице мин. 20 m. – Паркирање решити изградњом подземне гараже или на отвореном паркинг-простору у оквиру грађевинске парцеле према нормативима: комерцијални садржаји – 1 ПМ на 50 m^2 продајног простора трговинских садржаја, – 1 ПМ на 60 m^2 НГП административног или пословног простора, – 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, – 1 ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије, – 1 ПМ на 50 m^2 продајног простора шопинг молова, хипермаркета, – 1 ПМ на 50 m^2 корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m^2 привредне зоне – 1 ПМ на 100 m^2 БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једновремено запослених, – 1 ПМ на 100 m^2 БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једновремено запослена. – 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).

Архитектонско обликовање	– Функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације. – Архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. – Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја. – Формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Последња етажа се изводи у складу са технолошким потребама. – Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. Зелени кров може бити: – екстензивни – не кориси се као простор за боравак људи, већ има естетску и еколошку фунцију (приступ је омогућен само за потребе одржавања). Минимална дебљина супстрата је 10 cm; – полуинтензивни и интензивни – користи се као озелењена површина за боравак. Минимална дебљина земљишног супстрата је 30 cm.
Услови за ограђивање парцеле	– Дозвољено је ограђивање комплекса оградом максималне висине према саобраћајници до 1,5 m, а на бочним и задњој граници парцеле до 2,0 m. Зидани део ограде је максимално 0,9 m, осим на границама парцеле према суседу, где је дозвољен зидани део до пуне висине ограде.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. – До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. – Септичку јаму позиционирати на следећим удаљеностима: мин. 5,00 m од објекта, мин. 2,00 m од ограде комплекса, мин. 10,00 m од регулационе линије и мин. 20 m од бунара. Обезбедити несметан приступ комуналном возилу због пражњења.
Посебни услови	– За градњу у простору означеном као секундарна зона заштите радио и предајног центра неопходно је прибављање услова и сагласности институција надлежних за безбедно одвијање авио саобраћаја на инвестиционо-техничку документацију. У тренутку измештања радио и предајног центра на алтернативну локацију престају да важе сви услови заштите предајног центра. – За све комплексе на којима се планира изградња објеката привредно-комерцијалних делатности, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев надлежном органу за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.
Инжењерскогеолошки услови	– Према инжењерскогеолошкој рејонизацији, предметни простор припада инжењерскогеолошком рејону IIIц2 са котама терена 78.0–82.0, са утврђеним нивоом подземне воде на дубини 2,2–4,2 m, док се максимални НПВ може очекивати до дубине од 1.0 m. Детаљни инжењерскогеолошки услови дати су у поглављу 2.1.5. Инжењерскогеолошки услови. – У даљим фазама израде техничке документације неопходно је урадити детаљна инжењерскогеолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Фазна реализација	– Дозвољена је фазна реализација комплекса и изградња објеката, до реализације максималних капацитета, у свему према правилима и условима плана, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање комплекса у смислу саобраћајног приступа и паркирања.

5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	Постојеће	Планирано (ново)	Укупно (постојеће + ново)
Укупна површина плана	15,67 ha	-	15,67 ha
Површине остале намене			
БРГП привредно-комерцијалних делатности	0,00 m^2	225600 m^2	225600 m^2
БРГП укупно осталих намена	0,00 m^2	225600 m^2	225600 m^2
Број запослених	0	3008	3008

Табела 4. Биланс постојећих и планираних капацитета – БРГП (оријентационо)

	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		
Ознака површине	Макс „З”	Макс. висина слемена	Мин. % зелених површина	Макс „З”	Макс. висина слемена	Мин. % зелених површина
П2	50%	18/24 m	20% (10% незастрте)	50%	18/24 m	20% (10% незастрте)

Табела 5. Упоредни приказ урбанистичких параметара предложених планом и параметара ПГР

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", Р 1 : 1.000)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду пројекта препарцелације и парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 94/24) и Уредбе о Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, Листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 106/25), инвеститори су дужни да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, обрате надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

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.

Овим планом даје се могућност фазне реализације објеката, тако да свака фаза представља функционалну целину.

До реализације потребне (планиране) инфраструктуре, услове и место прикључења, за повезивање планираних објеката на електроенергетску, гасоводну и хидроенергетску мрежу, дефинисаће дистрибутер на захтев инвеститора тј. корисника.

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

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

За изградњу у простору означеном као секундарна зона заштите предајног центра, обавезна је сарадња са надлежним Директоратом за цивилно ваздухопловство.

1. Однос према постојећој планској документацији

(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана у његовим границама, деоница приказаног инфраструктурног коридора (ИК) спроводи се на основу важећег Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда", број 61/09).

Саставни део плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Графички прилог 1 – Постојећа намена површина	Р=1:1.000
Графички прилог 2 – Планирана намена површина	Р=1:1.000
Графички прилог 3 – Регулационо-нивелациони план	Р=1:1.000
Графички прилог 4 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р=1:1.000
Графички прилог 5 – Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р=1:1.000
Графички прилог 6 – Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р=1:1.000
Графички прилог 7 – Гасоводна мрежа и објекти	Р=1:1.000
Графички прилог 8 – Синхрон план	Р=1:1.000
Графички прилог 9 – Инжењерскогеолошка карта терена	Р=1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

01. Регистрација и Решење о издавању лиценце предузећа
02. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
03. Одлука о изради плана
04. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину
05. Извод из планских докумената
06. Елаборат за рани јавни увид
07. Извештај о раном јавном увиду, услови ЈКП и образложење примедби
08. Геолошко-геотехничка документација
09. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
10. Извештај о јавном увиду
11. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
12. Геодетске подлоге

– Катастарско-топографски план (Р=1 : 1.000)
– Копија катастарског плана водова (Р=1 : 1.000)
Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда
Број 350-319/26-С, 25. јуна 2026. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

САДРЖАЈ

Страна

План детаљне регулације подручја између улица Пожешке, Богољуба Чукића, Николаја Гогоља и Чукаричке, градска општина Чукарица – 1

План детаљне регулације за подручје између улица: Тодора од Сталаћа, Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Јужног булевара и планиране трасе УМП-а, градска општина Врачар – 18

План детаљне регулације привредне зоне уз ауто-пут, између Блока 13 и планиране ретензије Р3, ГО Земун – – – – – – – 41

„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 БУЗАЏИЋ. Телефон: **3229-678,** лок. **6247.**
Штампа „Биограф КОМП д.о.о.", Штампарија „Биограф КОМП д.о.о." Земун, Атанасија Пуље 22.