ISSN 0350-4727

Београд
www.beograd.rs

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXX Број 58 | 2. 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 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, бр. 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЖАРКА МИЛАДИНОВИЋА, ТОШИН БУНАР, ЗЕЛЕНГОРСКЕ И НОВЕ 2 (ЛАУДОНОВ ШАНАЦ), ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЗЕМУН И НОВИ БЕОГРАД

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A. ОПШТИ ПОДАЦИ

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

A.1.1. Правни основ

Правни основ за израду ПДР-а представља следеће:

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

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

– Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја између улица: Жарка Миладиновића, Тошин бунар, Зеленгорске и Нове 2, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 58/24).

A.1.2. Плански основ

Плански основ за израду ПДР-а представљају следеће:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);

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

– План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда”, бр. 102/21, 6/23, 105/23 и 11/24);

У оквиру подручја обухваћеног ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу подела на зоне са истим правилима грађења, издвајају се следеће зоне:

– Површина осталих намена: М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности и М6 – зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности;

– Површина јавне намене: мрежа саобраћајница, остале саобраћајне површине и површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 110/19) намене дефинисане за подручје у обухвату ПДР-а су блокови, саобраћајне површине, трасе дрвореда и зелене површине у регулацији саобраћајница.

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда – Карта бр. 2 Подела на целине, обухват ПДР-а припада у делу целини „зелене везе система зелених површина”, а у делу целини „континуално изграђено градско ткиво”.

A.2. Повод и циљ израде ПДР-а

A.2.1. Повод за израду

Повод за израду ПДР-а је иницијатива и исказана потреба за провером потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја и стварање планског основа за изградњу нових садржаја на предметном простору, све уз обезбеђење функционалних, технолошких и капацитета техничке инфраструктуре, како за постојећу тако и за планирану изградњу уз очување и побољшање постојећих услова животне средине и њене заштите.

A.2.2. Циљ израде

Циљ израде плана детаљне регулације је преиспитивање планских решења Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21) и Плана детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 99/16) (планиране намене површина, саобраћајних приступа катастарским и грађевинским парцелама, планиране позиције стајалишта јавног градског превоза путника и друго) са акцентом на планирање површине јавне намене за инфраструктурне објекте и комплексе, за потребе изградње објекта препумпне станице система даљинског грејања ЈКП „Београдске електране”

(ППС „Лаудонов шанац"), која је планирана на делу КП 116/1 КО Нови Београд, дуж фронта парцеле према Улици Тошин бунар и провера могућности за измештање ППС на другу локацију у оквиру предложеног обухвата плана.

А.3. Обухват и граница ПДР-а

А.3.1. Граница и површина обухвата

Границом ПДР-а обухваћен је део територије градских општина Земун и Нови Београд, између улица Жарка Миладиновића, Тошин бунар, Зеленгорске и Нове 2 (Лаудонов шанац) у површини од 51.125,10 m^2 са везом саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно, планиране мреже. Граница плана детаљне регулације обухвата део територије ГО Земун и Нови Београд и дефинисана је у свим графичким прилозима у оквиру дела II Графички део ПДР-а.

А.3.2. Попис катастарских парцела

Све катастарске парцеле обухваћене границом ПДР-а припадају КО Земун и КО Нови Београд. Приликом даљег навођења бројева катастарских парцела исте су подељене у две групе и то на оне које се целом својом површином налазе у границама обухвата ПДР-а и оне које се у границама обухвата ПДР-а налазе само делом своје површине.

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

– 2145/5, 2146/1, 2148/1, 2150/1, 2151/1, 2153/1, 2456/1, 2457, 2737, 2738, 2739.

Катастарске парцеле (КП) КО Земун које се само делом своје површине налазе у границама обухвата ПДР-а су:

– 2145/1, 2145/2, 2145/3, 2146, 2148, 2150, 2156, 2158, 2159, 2170, 2171, 2173, 2175, 2177, 2179, 2369, 2436/1, 2436/8, 2455, 2737.

Катастарске пацеле (КП) КО Нови Београд које се целом својом површином налазе у границама обухвата ПДР-а су:

– 67/3, 67/4, 67/5,67/7, 91/2, 95/4, 95/1, 95/3, 95/5, 95/7, 96/1, 97/2,101/1,101/2,101/3, 102/1,102/2,104/1, 104/2,105,108 /1,108/2,108/3,108/4,109/2,110,111/2,113,114,115,116/1,116/2, 117/2,120/1,121/2,122/2,125/2, 357, 7034, 6641/14.

Катастарске парцеле (КП) КО Нови Београд које се само делом своје површине налазе у границама обухвата ПДР-а су:

– 67, 95, 95/6, 96, 97, 98, 99,101, 103, 105, 108/1, 112, 113, 117, 118, 119, 120/1, 121,122/1, 123/1, 125, 132/1, 132/2,136, 355, 356, 357, 358, 359, 6641/12, 6641/13.

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога 14. „Катастарско-топографски план са границом обухвата плана", део III, Документациони део ПДР-а.

Б. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Б.1. Постојећа планска документација у обухвату ПДР-а

Границом ПДР-а обухваћен је део:

– Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 69/21);

– Плана детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 99/16);

– Плана детаљне регулације за изградњу магистралног топловода од котларнице „Сава Ковачевић" до грејног подручја топлане Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 51/08);

Плана детаљне регулације између улица: Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске („Службени лист Града Београда", број 68/17).

Б.2. Преглед постојећег стања

Б.2.1. Подручје обухваћено ПДР-ом

Предметним планом обухваћен је део подручја ГО Земун и део подручја ГО Нови Београд, дуж улица: Тошин бунар, Жарка Миладиновића и Зеленгорске. Границом је обухваћен део Улице Тошин бунар, део улица Жарка Миладиновића и Зеленгорске (делови истих према раскрсници са Улицом Тошин бунар).

Подручје у обухвату ПДР-а се налази на граници између две градске општине: Земун и Нови Београд и представља јужну тачку уласка у центар Земуна. С обзиром на то да је Улица Тошин бунар трговачко-пословна улица ширег градског значаја, има значајан утицај на планско решење целокупног простора.

Природне погодности терена и положај овог подручја у односу на Улицу Тошин бунар условили су насељавање у виду породичне стамбене изградње различитог бонитета, као и развој мањих и средњих привредних и комерцијалних делатности. У постојећем коришћењу земљишта издвајају се следеће површине:

– површине јавне намене (мрежа саобраћајница, зелене површине);

– површине осталих намена (површине намењене становању, комерцијални садржаји).

Подручје карактеришу једнострано или двострано узидани објекти спратности до Пр+1, у композицији са више помоћних објеката. Присутни су објекти привреде на појединачним парцелама. Квалитет постојећих објеката је врло различит и креће се од објеката изузетно лошег бонитета – партаје до квалитетнијих објеката (средњег бонитета). У обухвату ПДР-а је и део спонтано насталог насеља „Лаудонов шанац", које се по својој намени и бонитету објеката разликује од остатка подручја.

У постојећој уличној мрежи, саобраћајница Тошин бунар припада примарној уличној мрежи која повезује централни део Новог Београда и старо језгро Земуна. Улице Жарка Миладиновића и Зеленгорска, у обухвату ПДР-а, припадају секундарној уличној мрежи и доминантно су у функцији приступних стамбених.

Рељеф/терен у оквиру обухвата ПДР-а је релативно великог пространства и показује, у геоморфолошком погледу, доста сложен карактер, надморске висине од око 73,00 до 87,00 mnv.

Б.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Простор у границама ПДР-а је делимично изграђен.

У границама ПДР-а нису заступљени објекти јавних служби и јавних установа (домови здравља, школе, вртићи).

У границама ПДР-а, у оквиру површина осталих намена, заступљено је породично становање и комерцијални садржаји.

– Површине намењене становању: Објекти породичног становања су средњег бонитета, спратности Пр+1+Пк. Објекти су на грађевинским парцелама уз Улицу Тошин бунар са више помоћних објеката мањих димензија – партаја, приземне спратности. Издваја се спонтано настало ромско неусловно насеље „Лаудонов шанац".

– Површине за комерцијалне садржаје: Комерцијални садржаји су већином концентрисани уз Улицу Тошин бунар. Различити комерцијални садржаји у комбинацији са становањем у залеђу парцеле: продавница ауто делова, санитарија, риболовачке опреме, фризерски салон, продавница брзе хране, продавница грађевинског материјала, паркета, врата, фарбара, сервис аутомобила и Завод за дезинфекцију, дезинсекцију, дератизацију VISAN d.o.o. Објекти су углавном изграђени као једнострано или двострано узидани, спратности од Пр до Пр+1. Квалитет постојећих објеката је врло различит и креће се од објеката изузетно лошег бонитета (партаје) до врло добрих.

У границама ПДР-а, у оквиру површина јавне намене, заступљена је мрежа саобраћајница и зелене површине.

– Мрежа саобраћајница: део улица Тошин бунар, Жарка Миладиновића и Зеленгорске, део продужетка Улице Петра Кочића;

– Зелене површине: неуређене зелене површине у оквиру ромског неусловног стамбеног насеља „Лаудонов шанац".

Б.2.3. Постојеће стање саобраћајних површина

Саобраћајна веза предметног подручја са примарном уличном мрежом Земуна и Новог Београда остварује се Улицом Тошин бунар.

Простор у оквиру предметног ПДР-а, у постојећем стању окружују секундарне градске саобраћајнице и једна која припада примарној саобраћајној мрежи:

– Улица Тошин бунар, која је део примарне саобраћајне мреже (делом у обухвату ПДР-а) – од раскрснице са Зеленгорском до раскрснице са Скадарском улицом;

– Улица Жарка Миладиновића, која је део секундарне саобраћајне мреже (део у обухвату ПДР-а);

– део саобраћајне површине Улице Петра Кочића (наставак до Улице Жарка Миладиновића);

– Зеленгорска улица, која је део секундарне саобраћајне мреже (делом у обухвату ПДР-а).

Најинтензивнији пешачки токови за предметно подручје су дуж Улице Тошин бунар.

Не постоје површине у оквиру регулационог профила постојећих саобраћајница резервисане за бициклистички саобраћај.

Б.2.3.1. Геометријске карактеристике уличне мреже

Улица Тошин бунар (делом у обухвату ПДР-а)

У постојећој уличној мрежи, саобраћајница Тошин бунар има функционални ранг примарне саобраћајнице која повезује централни део Новог Београда и старо језгро Земуна.

Улица Тошин бунар у дужини око 350,00 m дефинише регулацију подручја у обухвату ПДР-а југоисточном границом, у регулационом профилу од 15,00 m са ширином коловоза 9,00 m, функционише као двосмерна саобраћајница са по једном траком по смеру и обостраним тротоарима у ширини око 3,00 m.

У делу Улице Тошин бунар, у дужини која је у обухвату нема дрвореда ни зеленог појаса.

Улицом Тошин бунар саобраћају линије јавног градског превоза.

У Улици Тошин бунар, у делу од Скадарске улице до Генерал Жданове, постоје објекти аутосервиса „Kiler auto" и комерцијални објекти (сервиси, радионице, продавнице) са породичним стамбеним објектима спратности Пр до Пр+1. Већина парцела и објеката се налази делом у површини јавне намене, односно у регулационом профилу планиране трасе Улице Тошин бунар, те је неминовна замена постојећег грађевинског фонда новим, у складу са планираним карактером Улице Тошин бунар као трговачко-пословне улице.

План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 99/16) планира реконструкцију дела Улице Тошин бунар, деоницу од Ивићеве у Земуну до ауто-пута ка Новом Београду, реконструкцију и изградњу инфраструктурних водова и објеката у коридору предметне саобраћајнице.

Улица Жарка Миладиновића (делом у обухвату ПДР-а)

Секундарну уличну мрежу у оквиру обухвата ПДР-а чини Улица Жарка Миладиновића.

Улица Жарка Миладиновића има скоро управан правац пружања у односу на Улицу Тошин бунар, док се са друге стране слепо завршава у новобеоградском стамбеном блоку „Павиљони".

Ширина коловоза се разликује у појединим зонама, па је тако деоница која спаја Улицу Тошин бунар и Улицу Петра Кочића ширине око 3,00 m и повећава се у правцу стамбеног насеља „Павиљони" на око 5,00 m.

Ширина тротоара је оријентационо 1,50 m са једне и неуједначена је са друге стране од 1,00 до 1,50 m, при чему су исте површине у већој мери у функцији паркирања и приступа парцелама, дакле без могућности континуалног кретања.

Дрвореди се налазе у делу улице где су стамбени објекти повучени у односу на регулациону линију, а укупна дужина улице износи око 450,00 m.

Улица Петра Кочића (делом у обухвату ПДР-а)

У постојећој уличној мрежи, Улица Петра Кочића припада секундарној уличној мрежи.

Улица Петра Кочића има правац пружања паралелан са Улицом Тошин бунар.

Улица Петра Кочића, у делу од раскрснице са Скадарском улицом до раскрснице са Улицом Жарка Миладиновића, функционише као интегрисана улица у регулационом профилу од 4,00 m и служи за колски и пешачки приступ до грађевинских парцела у овом делу блока.

Зеленгорска улица (делом у обухвату ПДР-а)

Секундарну уличну мрежу у оквиру обухвата ПДР-а чини Зеленгорска улица.

Простире се управно од Улице Тошин бунар све до Улице Марије Бурсаћ, која представља њен наставак.

Улица је укупне ширине око 6,00 m, са коловозом ширине око 4,00 m и обостраним тротоарима од око 1,00 m.

Улица је без дрвореда, али су присутне површине незастртог зеленила уз слободностојеће објекте у улици.

Функција Зеленгорске улице је углавном за колски и пешачки приступ стамбеним породичним објектима спратности Пр до Пр+1.

Б.2.3.2. Систем јавног градског превоза

Постојећи број и фреквенција линија јавног превоза које имају стајалишта у непосредном окружењу подручја ПДР-а пружа услове за добру повезаност јавним превозом са другим деловима града. Предметни простор је опслужен аутобуским линијама ЈГП-а. У постојећем стању дуж Улице Тошин бунар, саобраћа више аутобуских линија јавног градског превоза.

Од најудаљенијег дела предметног подручја у обухвату ПДР-а до аутобуског стајалишта „Павиљони" је око 200,00 m.

Б.2.3.3. Положај и капацитет простора за паркирање

Унутар изграђених делова блока, паркирање је организовано у оквиру грађевинских парцела. Према постојећем стању у оквиру подручја нема дефинисаних паркиралишта у систему паркирања са временским ограничењем. У свим наведеним улицама, где за то постоји просторна могућност, паркирање возила се одвија у уличном профилу, на уличним фронтовима, делом на тротоару, делом на коловозу, чиме се деградирају све површине уличног профила, динамички саобраћај постаје нефункционалан, а безбедно кретање пешака угрожено.

Б.2.4. Зеленило

У непосредној близини обухвата ПДР-а има уређених јавних зелених површина, у оквиру отворених отворених стамбених блокова.

Зелене површине, у оквиру обухвата плана, су у највећој мери заступљене у оквиру грађевинских парцела породичног становања.

Неуређене зелене површине су заступљене у оквиру становања.

Б.2.5. Заштита животне средине

Заменик начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину ПДР-а подручја између улица: Жарка Миладиновића, Тошин бунар, Зеленгорске и Нове 2 (Лаудонов шанац), ГО Земун и Нови Београд, које је објављено у „Службеном листу Града Београда", број 53/24. Стање животне средине на планском подручју одређено је његовим природним условима, урбаном и физичком структуром, привредним активностима, саобраћајем и друштвено-економским процесима.

Б.2.5.1. Квалитет ваздуха

Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима и методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС", број 75/10) утврђене су граничне вредности за највише дозвољене нивое буке. У непосредној близини обухвата ПДР-а налази се мерна станица „Београд – Земун ТБ" Градског завода за јавно здравље Београда. Уз Улицу Тошин бунар су присутне више концентрације загађујућих материја угљендиоксида и ПМ честица због већег саобраћајног оптерећења.

Б.2.5.2. Комунална бука

Доминантни извор комуналне буке чини саобраћај. У оквиру граница плана, уз Улицу Тошин бунар, бука прелази дозвољене граничне вредности, док је ниво у унутрашњости блока и уз Улицу Жарка Миладиновића и Зеленгорске нешто нижи због слабијег интензитета саобраћаја.

Б.2.5.3. Морфометријске карактеристике постојећег терена

Предметна локација захвата део терена између апсолутних кота од 73,00 до 87,00 mnv.

На ширем предметном простору запажају се три морфолошка облика: део Земунске лесне заравни са одсеком, алувијална еозиона тераса и алувијална раван Дунава.

Земунска лесна зараван представља најистакнутији део рељефа. На читавом Земунском лесном платоу су карактеристичне појаве благих „брежуљака" и депресија – „лесне вртаче". Између Земунске лесне заравни и алувијалне заравни налази се субвертикални лесни одсек.

Други морфолошки облик, алувијална еозиона тераса, налази се у ножици лесног одсека од коте ~82,00 mnv. Антропогеним деловањем – насипањем измењене су природне коте терена. Ова тераса представља еозиону терасу реке Дунав. Алувијална раван Дунава као трећи морфолошки облик се простире од коте 72,00–69,00 mnv. Антропогеним деловањем – насипањем су такође измењене коте природног терена, те су садашње коте 72,50–74,50 mnv.

Сходно морфометријским карактеристикама терена у обухвату ПДР-а, применом класификационих правила, уочавају се два морфометријска модела терена и то:

– релативно раван терен у зони од Улице Нова 1 према Улици Жарка Миладиновића и од Улице Тошин бунар до Улице Петра Кочића, чији се нагиб креће до 5%;

– нагнут терен од улице планиране планом (Нова 10) до регулације Улице Тошин бунар, чији се нагиб креће од 5% до 14%.

В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

В.1. Подела на зоне

В.1.1. Површине јавних намена

У границама ПДР-а, у површинама јавних намена, налазе се:

– ЈС – мрежа саобраћајница;

– СП – саобраћајна површина;

– ППС – инфраструктурна површина - препумпна станица.

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА		
НАЗИВ ЗОНЕ	ПОВРШИНА ЗОНЕ	УДЕО ЗОНЕ
ЈС – Мрежа саобраћајница	23.299,61 m^2	45,57 %
СП – Саобраћајна површина	7.749,82 m^2	15,16 %
ППС – Инфраструктурна површина - препумпна станица	412,43 m^2	0,81 %

Прилог 1: Површине јавних намена у обухвату ПДР-а

В.1.2. Површине осталих намена

Површине осталих намена у границама ПДР-а одређене су применом кумулативно сагледаних и примењених критеријума и показатеља утврђених анализом постојећег стања, учешћа доминантних намена, те урбанистичких функција, целина и зона дефинисаних планском документацијом вишег реда (ПГР-ом), као и сходно карактеристикама, капацитетима и потенцијалима површина јавних намена.

Површине осталих намена у оквиру ПДР-а су опредељене кроз једну зону:

М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности;

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА		
НАЗИВ ЗОНЕ	ПОВРШИНА ЗОНЕ	УДЕО ЗОНЕ
М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности	19.663,24 m^2	38,46 %

Прилог 2: Површине осталих намена у обухвату ПДР-а

В.2. Општа правила уређења и грађења

В.2.1. Правила уређења простора

В.2.1.1. Одређивање нулте коте објеката

Начин одређивања нулте коте је, поред регулаторних правила преузетих из планске документације вишег реда, утврђен и сходно карактеристикама постојећег терена, приказаних у делу Б.2.5.3. Морфометријске карактеристике постојећег терена, Поглавље I, текстуални део ПДР-а, који чини раван терен и терен у нагибу (категорисан као нагнут).

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

В.2.1.2. Одређивање коте приземља објеката

На грађевинским парцелама на којима се реализује изградња нових објеката начин одређивања коте приземља је, поред регулаторних правила преузетих из планске документације вишег реда, утврђен и сходно карактеристикама постојећег терена, приказаних у делу Б.2.5.3. Морфометријске карактеристике постојећег терена, Поглавље I, текстуални део ПДР-а и начину утврђивања нулте коте приказаном у делу В.2.1.1. Одређивање нулте коте објеката, Поглавље I, текстуални део ПДР-а.

Кота приземља одређује се на следећи начин:

– Када се нагиб терена формира од приступне саобраћајнице наниже, тада кота приземља објеката може бити нижа од нулте коте максимум 1,60 m;

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

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

На грађевинским парцелама на којима се реализује изградња нових објеката који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити виша од нулте коте максимално 0,20 m.

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

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

В.2.1.3. Одређивање висине објеката

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

– коте венца последње пуне етаже и додатно коте венца последње повучене етаже, у случају реализације објекта са повученом етажом;

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

Дозвољава се формирање једне или више повучених етажа објекта.

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

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

Дозвољава се формирање вишеетажних стамбених и/или пословних јединица (дуплекс).

Повучена етажа представља етажу објекта, повучену од доминантне фасадне равни ка регулационој линији, минимум 1,50 m у нивоу пода.

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

В.2.1.4. Правила за парцелацију и препарцелацију

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

Дозвољена је израда пројекта парцелације и препарцелације у оквиру зоне обележене у графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а.

Новоформиране парцеле планирају се са геометријском формом што ближе правоугаонику или трапезу.

Парцелацијом и препарцелацијом две или више постојећих катастарских парцела могу се формирати две или више грађевинских парцела по правилима за спајање и поделу парцела.

Подела постојећих парцела на две или више мањих (парцелација), ради формирања једне или више грађевинских парцела, врши се под следећим условима:

– подела се врши искључиво у оквиру граница урбанистичке зоне дефинисане унутар блока;

– приступ на јавну површину новоформираних парцела мора се остварити директно или преко парцеле приступног пута, чија се ширина мора дефинисати у складу са нормативима датим у делу В.2.1.5. Услови за приступ и паркирање возила, главе В.2. Општа правила уређења и грађења, Поглавље I, текстуални део ПДР-а;

– поделом парцела не могу се одвојити, формирати, нити остати неформирани они преостали делови парцеле који су супстандардни у погледу величине и планираног начина градње.

Спајање две или више постојећих парцела (препарцелација) ради формирања једне или више грађевинских парцела, врши се под следећим условима:

– спајање се врши искључиво у оквиру граница урбанистичке зоне дефинисане унутар блока;

– спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;

– спајањем се може формирати парцела на којој је тип изградње, без обзира на величину парцеле, у складу са одредбама ПДР-а;

– спајањем парцела не могу се одвојити, формирати, нити остати неформирани они преостали делови парцеле који су супстандардни у погледу величине и планираног начина градње.

Постојеће катастарске парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 20,00 m, а површина мања од 1.600,00 m^2 не могу постати грађевинске парцеле и на њима није могућа изградња, већ само текуће и/или инвестиционо одржавање

и интервенције у постојећим габаритима ради побољшања услова експлоатације.

За грађевинске парцеле које се дефинишу пројектом парцелације, односно препарцелације, површина грађевинске парцеле износи минимум 1.600,00 m².

За грађевинске парцеле које се дефинишу пројектом парцелације, односно препарцелације, ширина фронта грађевинске парцеле износи минимум 20,00 m.

В.2.1.5. Услови за приступ и паркирање возила

Тачну позицију колских приступа појединачним грађевинским парцелама у блоку Б1 планирати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај и Секретаријатом за јавни превоз.

Тачна позиција колских приступа појединачним грађевинским парцелама у блоковима Б2 и Б3 планира се у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

Колске приступе објектима и паркинг-просторима није могуће планирати преко позиција стајалишних платоа.

Планирана је изградња стајалишта у ниши у коловозу у дужини од 40,00 m у правцу.

Изузетак у плану је грађевинска парцела ГПЈН2 за изградњу објекта ППС-а „Лаудонов шанац" којој је дозвољен колски приступ службеног возила ЈКП „Београдске електране" преко стајалишног платоа у Улици Тошин бунар.

Колски прилази грађевинским парцелама у блоку Б1 планирају се са сервисне саобраћајнице Нова 10, осим грађевинских парцела ГП1 и ГПЈН2, које остварују колски приступ (улаз/излаз) са Улице Тошин бунар.

Колски прилази грађевинским парцелама у блоковима Б2 и Б3 планирају се са сервисне саобраћајнице Жарка Миладиновића и Улице Нова 1.

Раскрсница Улице Жарка Миладиновића са Тошиним бунаром планира се као улив – излив (само десна скретања, без пресецања разделног острва).

Улицом Тошин бунар планира се вођење трасе јавног градског превоза.

Планира се трасирање бициклистичке стазе дуж Улице Тошин бунар. Сачувати слободан профил бициклистичке стазе у висини од 2,50 m, дуж целе површине бициклистичке стазе. Планира се осветљење целом дужином бициклистичке стазе. У ширини пешачких и бициклистичких прелаза пројектовати утопљене ивичњаке (h=0 cm). Површина бициклистичких стаза планира се као чврста и од материјала који спречавају клизање (антискид материјали).

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

Зеленило у регулацији улице планира се избором садница које не ометају прегледност и безбедност саобраћаја.

Водити рачуна о угловима прегледности у раскрсницама.

Радијуси скретања у раскрсници планирају се у складу са меродавним возилом (минимум 7,00 m).

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

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

У зони раскрсница, пешачких и бициклистичких прелаза планира се осветљење јачег интензитета.

Везе секундарне уличне мреже са Улицом Тошин бунар остварују се по принципу „улив – излив", односно „десно – десно" скретање.

Колски приступи грађевинским парцелама планирају се на удаљености од минимум 10,00 m од раскрснице.

Тачне позиције колских приступа одредити кроз урбанистичко-техничку разраду локације.

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

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

Колске приступе димензионисати тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред без додатног маневрисања.

У границама ПДР-а у оквиру грађевинске парцеле обезбедити минимални број паркинг-места (ПМ) у односу на намену на следећи начин:

– становање: 1,10 ПМ/1 стану;

– трговина: 1,00 ПМ/50,00 m² НГП продајног простора;

– пословање: 1,00 ПМ/60,00 m² НГП пословног или административног простора;

– пословне јединице: 1,00 ПМ/50,00 m² корисног простора или 1,00 ПМ/пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50,00 m²;

– угоститељски објекти: 1,00 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта;

– шопинг-молови, хипермаркети: 1,00 ПМ на 50,00 m² продајног простора;

– депанданс предшколске установе максималног капацитета 80 деце у оквиру припадајуће парцеле: 1,00 ПМ/1,00 групу деце.

Димензије паркинг-места пројектовати у складу с важећим стандардом (SRPS U.S4.234, из априла 2020. године).

Од укупног потребног броја ПМ предвидети одређени број ПМ опремљених електропуњачима.

За стамбене и стамбено-пословне објекте са десет и више стамбених јединица, од укупног броја потребних паркинг-места обезбедити минимум 5% паркинг-места за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ 3,70 m x 4,80 m). У оквиру паркинг-места за инвалиде не пројектовати препреке и обавезно ПМ планирати у близини вертикалних комуникација.

Када је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара).

Уколико се планира фазност изградње, потребе за паркирањем морају бити задовољне за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима и одговарајућим нормативима.

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

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

Када се приступ гаражи пројектује уз помоћ ауто-лифта, пројектовати простор испред ауто-лифта на предметној парцели, дужине минимум 5,00 m, са нагибом до максимум 5,00 %, тако да возило које чека не омета проток пешачког и колског саобраћаја на улици.

Простор испред ауто-лифта, у гаражи, пројектовати са ширином од минимум 6,00 m.

Платформа у ауто-лифту планира се са димензијама минимум 2,50 m x 5,50 m. Пројектовати саобраћајну сигнализацију која даје информацију о заузећу ауто-лифта.

Уколико се планира приступ доставних возила, доставу планирати тако да не омета кретање корисника на парцели и околну уличну мрежу (места за утовар/истовар робе пројектовати у оквиру парцеле, као и места за чекање).

Према Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС”, бр. 31/24 и 59/25), при паркирању возила које се обавља искључиво гаражним лифтом, укупан број паркинг-места не може износити више од 30, без обзира на број нивоа гараже.

Препорука је да се паркинг-места у регулацији улице, ради лакшег и бржег маневрисања, планирају под углом мањим (или једнаким) од 60°.

Паркинг-места за особе са инвалидитетом, пешачке прелазе, рампе и пешачке комуникације планирају се у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15 и 10/26). Ова места адекватно обележити у складу с прописима.

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

Планирати површине за паркирање бицикла („П“ профиле, чешљеве и сл.) на свакој грађевинској парцели.

Новопланиране и постојеће инсталације које су лоциране подземно у односу на новопланиране саобраћајне површине, као и каналице, кабловска канализација, заштитне колоне/цеви, касете, коморе, галерије и др., не могу се уграђивати/постављати у слојеве, коловозне/тротоарске/бициклистичке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 cm у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 cm у случају тротоара/бициклистичке стазе (наведено важи у случају да је дебљина коловозне конструкције до 80 cm, односно дебљина тротоарске/бициклистичке конструкције до 65 cm, у супротном дубина горње ивице/коте наведених елемената мора бити већа од дебљине коловозне тротоарске/бициклистичке конструкције).

Ради заштите напред наведених елемената подземних инсталација приликом извођења радова на одржавању и реконструкцији коловозних/тротоарских/бициклистичких конструкција са припадајућим путним елементима/објектима и тсл. потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке (пожељно је да дебљина заштитног слоја не буде мања од 20,00 - 30,00 cm). Исто важи за остале јавне саобраћајне површине које су у функцији јавног пута.

Напред наведени услови односе се и на новопланиране инсталације (лоциране подземно) у постојећим саобраћајницама/саобраћајним површинама које су предметним ПДР-ом предвиђене да се задрже у постојећем стању. Исто важи и за случај реконструкције/измештања инсталација (лоцираних подземно) у постојећим саобраћајницама/саобраћајним површинама које су предметним ПДР-ом предвиђене да се задрже у постојећем стању. У том случају сугерише се да се дубина полагања инсталација дефинише са посебном пажњом с обзиром на то да је приликом будућих реконструкција коловозних конструкција могуће да се угради дебље коловозне конструкције од постојећих (веће саобраћајно оптерећење, квалитетније коловозне конструкције, другачији типови конструкција и тел.), као и да је могуће да је неопходно извршити замену материјала у подтлу итд. Исто важи и за остале јавне саобраћајне површине које су у функцији јавног пута. Наведено из разлога да се превентивним мерама избегну могућа измештања предметних инсталација приликом будућих реконструкција саобраћајних површина.

Изузетно, могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним заштитама уколико је то условљено просторним/техничким могућностима и ограниченима (нпр. зона укрштања два инсталациона вода, прикључене на постојеће инсталације/објекте кој-е/и су постављен-е/и плиће, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционом/техничком смислу, непосредна зона конструктивних елемената инжењерских конструкција и тел.).

Такође, изузетно од наведеног, допушта се и постављање у површинске слојеве коловозне конструкције елемената за систем адаптибилног управљања или регулисања саобраћаја чије је функционисање условљено плитким постављањем.

За надземне елементе обезбедити бочну сметњу односно слободни профил (у односу на јавне саобраћајне површине у смислу јавног пута из надлежности Града Београда), као и сва сигурна растојања, а све у складу са важећом законском регулативом и правилима струке.

Дозвољено је постављање у површинске слојеве коловозне конструкције елемената за систем адаптибилног управљања или регулисања саобраћаја чије је функционисање условљено плитким постављањем.

Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени – неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.

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

/ЈП „Путеви Београда”,
број 350-79/25 од 12. фебруара 2025. године
ЈКП „Београд-пут”,
број IV/3 4600-1/25 од 18. фебруара 2025. године/

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

Приликом израде инвестиционо-техничке документације за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а и касније изградње, обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15 и 10/26).

В.2.2. Урбанистичке мере заштите

В.2.2.1. Заштита градитељског наслеђа

Републички завод за заштиту споменика културе је утврдио да у границама обухвата ПДР-а нема непокретних културних добара од изузетног значаја.

С аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу предметни простор 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. На предметном простору нема евидентираних археолошких локалитета.

У складу са Законом 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 археолошки локалитет препознаје се као археолошки локалитет. Према одредбама члана 32. истог закона, археолошки локалитети уживају статус добра под претходном заштитом која је трајна.

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза, приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а, утврђују се следеће мере и услови:

– 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, 99/11 – др. закон, 6/20, 35/21 и 129/21), 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 („Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11, 99/11 – др. закон, 6/20, 35/21 и 129/21), а у вези са чланом 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС", број 129/21) 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, број 66-202/2024 од 28. октобра 2024. године /

В.2.2.2. Заштита животне средине

За потребе ПДР-а не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину, на основу Решења о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину ПДР-а од 18. маја 2024. године („Службени лист Града Београда", број 53/24).

– Приликом спровођења ПДР-а извршиће се одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираних садржаја, као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др., а која ће бити саставни део планског решења.

– у циљу спречавања/ смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине и факторе који утичу на исте обезбедити:

– у циљу заштите вода и земљишта:

– сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објеката), зауљених отпадних вода са саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина и из гаража, вода насталих одржавањем ППС, укључујући и запрљане воде из одвајача нечистоћа, отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у којима се врши припрема хране (кухиње ресторана, кетеринга и сл., уколико буду планирани) и санитарно-фекалних отпадних вода;

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

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

– третман свих зауљених отпадних вода (из гаража и са наведених саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина, ППС и др.) у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; 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 којима се врши припрема хране (кухиње ресторана, кетеринга и сл.), уколико буду планирани, на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља;

– квалитет отпадних вода, које се након третмана на сепараторима масти и уља контролисано упуштају 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:

– централизован начин загревања планираних објеката прикључењем на систем даљинског грејања (топловод) или гасовод;

– 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.;

– уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиња објеката у којима се припрема храна у већим количинама – ресторан/кетеринг и сл. (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 регенерацију филтера и замену новим, у случају смањења њихове ефикасности;

– коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH_3 (R717) и CO_2 (R744) у расхладним уређајима/системима;

– у случају да исто није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a);

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

– озелењавање паркинг-површина садњом дворедних садница високих лишћара;

– планира се подизање заштитног зеленог појаса дуж границе планиране саобраћајне површине (СП) и зоне мешовитог градског центра (М4), као вишеспратног и

вишередног појаса заштитног зеленила (компактних засада листопадне и четинарске вегетације), као и формирање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, а у циљу смањења загађења пореклом од издувних гасова моторних возила, заштите од ветра, стварања засене у летњем периоду и сл.; избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији.

– У циљу заштите од буке:

– 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 (укључујући и ППС), 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 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);

– 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 U.J6.201:1990;

– примену „тихог“ коловозног застора (уградњу специјалних врста вишеслојног асфалта који може редуковати буку која настаје у интеракцији пнеуматик – подлога);

– 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;

– објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветрености у свим стамбеним просторијама, чијом применом ће бити остварени ефекти расхлађивања и боље проветрености између њих;

– у подземним етажама намењеним паркирању возила нарочито обезбедити:

– систем принудне вентилације, са системом за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“; ако се вентилациони одводи из подземне гараже изводе на површину тла (партерно), посебно је водити рачуна да се исти не планирају у близини слободних површина намењених игри деце, рекреацији и одмору становника;

– уградњу уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух на системима за вентилацију подземних гаража, чиме се обезбеђује да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима не прелазе концентрације прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21), у случају да се прорачуном очекиваних концентрација полутаната у гаражи покаже да је исто неопходно; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;

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

– систем за контролу ваздуха у гаражама;

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

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

– обавеза је власника/корисника подземних гаража 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 гараже, током пробног и редовног рада, 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);

– обезбедити одговарајућу просторију (у објекту) или простор (ван објекта) и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:

– предност дати коришћењу агрегата на гас;

– агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат/околни простор;

– у случају да агрегат као енергент користи течно гориво, резервоар 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; при одабиру врсте течног горива предност дати биодизелу;

– у случају да се агрегат смешта у објекат, издувне гасове из истог извести у слободну струју ваздуха;

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

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 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 исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танквање за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танквање одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

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

– планирати одговарајуће мере заштите у случају удеса и спречавања изливања воде на површину терена, као и успостављање ефикасног система мониторинга и контроле функционисања препумпне станице, у циљу повећања еколошке сигурности;

– 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; уколико није могуће испоштовати захтевана међусобна растојања постојећих и планираних инсталација и дрвећа, планирати садњу нових стабала унутар монтажних бетонских елемената са хоризонталном и вертикалном заштитом;

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

– планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, број 109/25) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, или делове објекта, за постављање контејнера за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја, и то:

– амбалажног отпада из комерцијално-продајног простора;

– органског отпада из кухиња угоститељских објеката у типске посуде смештене у посебној, за ту сврху намењеној и, по потреби, климатизованој просторији;

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

– 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);

– употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземних гаража;

– комуналног и другог неопасног отпада;

– инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу с 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), 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 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;

– 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 извођења радова, а нарочито:

– 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;

– 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 с одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, број 93/23 и 94/23).

/ Секретаријат за заштиту животне средине,
број V-04 бр.501.2-606/2024 од 25. марта 2026. године /

В.2.2.3. Заштита природних добара

Простор у обухвату ПДР-а, не налази се у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошких значајних подручја

и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије. Приликом спровођења плана придржавати се следећих мера:

– валоризовати постојеће зеленило (појачана стабла и групе стабала), како би се сва вредна очувала и просторно и функционално инкорпорирала у планирану концепцију система зеленила:

– прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих (вредних) примерака дендрофлоре,

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

– озелењавање се планира у складу са наменом површина;

– предвидети озелењавање простора аутохтоним 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.).

– приликом дефинисања врста за озелењавање, предвидети примену првенствено аутохтоних дрвенастих врста у смислу формирања стабилне еколошке основе система зеленила. Препоручена заступљеност аутохтоних врста треба да буде минимум 20%, а оптимално 50%. У складу са дефинисаном наменом целина предвидети тип и спратност засада;

– обавезно је да у зони препумпне станице:

– резервоар техничке воде и експанзионе посуде буду изоловани, заштићени од подлоковања, плављења, нестабилности и др. који могу изазвати њихово померање или додатно оптерећење;

– траса инсталација не сме угрожавати постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;

– прецизно дефинисати коридор око трасе топловода који ће бити у функцији градилишта.

– Приликом изградње објеката планира се:

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

– примена прописаних енергетских карактеристика у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

– За саобраћајне површине:

– допунити постојеће или формирати као ново линијско зеленило од жбуња и дрвећа које имају густу и добро развијену крошњу;

– применити техничка решења за потребе сакупљања атмосферских вода које се сливају са коловоза и тротоара применити одговарајуће мере за очување квалитета вода у складу са чл. 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему: зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника за издавање минералних уља и брзоталожних примеса) пре упуштања у канализациону мрежу или крајњи реципијент;

– комунални и сав остали отпад настао током радова мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог 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 и 95/18 и 35/21);

– 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;

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

/ Завод за заштиту природе Србије,
број 03 бр. 021-3866/2 од 30. октобра 2024. године /

В.2.2.4. Заштита од елементарних непогода

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 (EMC-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година, могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели:

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

Земљотресни услови разматрани су према захтеву Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 31/81), као и његовим каснијим изменама и допунама наведеним у „Службеном листову СФРЈ”, бр. 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90. Анализа која је спроведена, омогућује коришћење Еврокода ЕС-8 и ЕС-7.

В.2.2.5. Заштита од пожара

У погледу мера заштите од пожара и експлозија планира се:

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

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

– приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката;

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

– обезбеђивање могућности евакуације и спасавања људи.

Објекте пројектовати у складу са неопходним мерама заштите од пожара и то: објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС”, бр. 31/24 и 59/25) 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.

/Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације,
Управа за ванредне ситуације у Београду,
број 217-704 /2024 од 28. октобра 2024. године/

В.2.2.6. Мере енергетске ефикасности

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

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

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама ПДР-а на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности које треба применити при пројектовању и изградњи објеката у границама ПДР-а:

– обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
– обавезно је коришћење савремених термоизолационих материјала, како би се смањила потрошња топлотне енергије;
– примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;
– обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;
– обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11);
– обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
– обавезно је обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
– неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;
– у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, због неповољног односа површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
– оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
– зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
– груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
– користити обновљиве изворе енергије – сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

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

В.2.2.7. Услови за евакуацију отпада

Приликом израде инвестиционо-техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а обавезно је планирање надземних металних контејнера за одлагање комуналног отпада из планираних објеката запремине 1.100,00 литара и габарита димензија 1,30 x 1,20 x 1,45 m по следећем нормативу:

– 1 контејнер/800 m^2 корисне површине сваког новоизграђеног објекта појединачно;

Према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21), контејнере поставити изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцела (комплекса) намењених за изградњу предвиђених објеката, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима, којима је потребно обезбедити директан и неометан прилаз за раднике ЈКП „Градска чистоћа”.

Ручно гурање контејнера комунални радници обављају искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15,00 m од места за њихово постављање до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати пражњење.

Саобраћајни прилаз до сваке локације судова за смеће прилагодити димензијама комуналног возила: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, осовинског притиска 10 тона и полупречника окретања 11,00 m, једносмерна присутна саобраћајница мора бити ширине минимум 3,50 m, а двосмерна 6,00 m, са нагибом од 7%. Потребно је обезбедити несметану проходност или окретницу за комунална возила у случају слепог завршетка улице, због забране њиховог кретања уназад.

За контејнере се планира посебна смећара унутар самих објеката, у нивоу приземља или на подземној етажи, уз поштовање поменутних прописа. Смећара се планира као засебна, затворена просторија, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Комуналним радницима није дозвољен улаз у гаражни простор објекта, уколико то није посебно наглашено и уколико се комуналним возилима не омогући такав приступ.

Архитектонско решење, у том случају, планира се са таваницом за пролаз комуналног возила висине минимум 4,50 m како не би дошло до њеног оштећења, а нагиб грејане рампе може бити нешто већи од дозвољеног нагиба саобраћајнице који износи максимум 7%. Планира се несметана проходност или окретница за слободно манипулисање комуналног возила, због забране његовог кретања уназад.

У контејнере одлагати само отпад као кућно смеће, док се остале врсте отпада сакупљају у специјаним судовима и предају у надлежност посебно изабраним оператерима на даљи третман. Планира се лагеровање рециклираног неопасног отпада у специјалне судове за ПЕТ, МЕТ, папирну, стаклену амбалажу.

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

оперативни систем за изношење смећа.

Дозвољено је, у циљу ефикасније организације простора, уместо великог броја контејнера, планирати и прес-контејнере запремине 5,00 m^3, габарита димензија 3,78 x 1,90 x 1,65 m, са снагом пресе 1:5 (који могу заменити до 25 контејнера запремине 1100 литара), који ће бити постављени на неки од поменутих начина.

Прес-контејнери се планирају са прикључењем на електрични напон, обележени ознаком припадности предметном објекту. Исте набавља инвеститор и сервисира по потреби.

Возила за одвожење прес-контејнера су димензија 2,50 x 7,30 x 4,20 m и планира се неометан прилаз сваком прес-контејнеру са задње стране, при чему се води рачуна о максимално дозвољеном кретању возила уназад које износи 30,00 m. За качење дизалице, оставити простор од најмање 0,50 m са бочних страна прес-контејнера.

Депоновање смећа у подземне контејнере различитих запремина (1,80 m^3, 3,00 m^3 или 5,00 m^3) може бити заступљено у договору са стручном екипом ЈКП „Градска чистоћа" и у складу са прописима из одлуке и Синхрон планом подземних инсталација. Ови контејнери се изграђују изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница грађевинских парцела, на максималном растојању од коловоза 2,00 m и без паркираних возила између коловоза и контејнера.

Подземни контејнери се планирају искључиво у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа".

Инвеститори изградње су у обавези да, у складу са законским прописима, од ЈКП „Градска чистоћа" добију ближе услове за сваки нови објекат појединачно. При техничком пријему, услови морају бити у потпуности испоштовани како би сви објекти били обухваћени оперативним планом за одношење смећа.

/Технички услови,
ЈКП „Градска чистоћа",
број 14924/2 од 9. октобра 2024. године /

В.2.3. Инжењерскогеолошки услови

В.2.3.1. Природне карактеристике истражног простора

У стварању рељефа на предметном подручју смењивали су се наизменично разни агенси: геолошко-тектонски, абразионо-еозиони, денудациони и физичко-хемијски. Стога овај терен, релативно великог пространства, показује у геоморфолошком погледу доста сложен карактер. Примарни морфолошки облици на овом терену, настали после повлачења језера су накнадно замаскирани и ублажени таложењем релативно дебелог квартарног покривача. За формирање рељефа од посебног значаја су савремени процеси, пре свега алувијални, елувијални и делувијални процеси, чији је резултат формирање различитих морфолошких облика. У појединим деловима терена, због техногене активности, у виду обимних земљаних радова за потребе интензивне урбанизације, измењена је природна површина терена.

На ширем предметном простору запажају се три морфолошка облика: део Земунске лесне заравни са одсеком, алувијална еозиона тераса и алувијална раван Дунава. Земунска лесна зараван представља најистакнутији део рељефа. На читавом Земунском лесном платоу су карактеристичне појаве „благих брежуљака" и депресија – „лесних вртача", димензија декаметарског реда величине (дужина и ширина). „Благи брежуљци" и „лесне вртаче" показују пружање северозапад–југоисток. Оваква оријентација облика, поред савремених егзодинамичких процеса, може се повезати и са њиховом генезом. Између Земунске лесне заравни и алувијалне заравни налази се субвертикални лесни одсек. Други морфолошки облик, алувијална еозиона тераса, налази се у ножици лесног одсека од коте ~82,00 mnv. Антропогеним деловањем – насипањем измењене су природне коте терена. Ова тераса представља еозиону терасу реке Дунав. Алувијална раван Дунава, као трећи морфолошки облик, простире се од коте 72,00–69,00 mnv. Антропогеним деловањем – насипањем су такође измењене коте природног терена, те су садашње коте 72,50–74,50 mnv.

Основно хидролошко обележје истражном подручју даје река Дунав. Подаци о водостају Дунава спадају у елементе значајне за геолошко-геотехничка разматрања. На хидрогеолошке карактеристике утиче и прихрањивање издани из залеђа Земунске лесне заравни. Терен у залеђу (лесна зараван) одликује се одсуством хидрографске мреже што је природно последица његовог литолошког састава. Предметна локација захвата део терена између апсолутних кота 73,00–87,00 mnv.

На ширем простору, приликом ранијих истраживања терена, као и при детаљном инжењерскогеолошком картирању терена нису регистровани трагови савремених геодинамичких процеса и појава.

Геолошка грађа терена

Анализом постојеће геолошко-геотехничке документације дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литогенетским комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова. Шири простор предметног терена изграђен је од алувијалних седимената (Q_2 a), лесних наслага (Q_2 l), лесоида (Q_1 l′), алувијално-барских (Q_1 ab) и алувијалнојезерских (Q_1 aj) седимената. Алувијални седименти (Q_2 a) представљени су седиментима фације поводња (Q_2 ap) и фације корита (Q_2 ak). Седименте фације поводња чине прашинасте глине, заглињене прашине са $CaCO_3$ конкрецијама и прашинасти пескови са прослојцима заглињених прашина. У фацији корита учествују пескови финозрни, ситнозрни, средњезрни, а у подини шљункови. Еолске наслаге (Q_2 l) холоценске и плеистоценске старости представљене су лесом са прослојцима и сочивима песка, а раздвојени су погребеним земљама. Корелацијом бројних бушотина дошло се до закључка да су копнене лесне наслаге (холоцен) таложене између коте 105,00–85,00 (87,00) mnv, те им се дебљина креће од 15,00–20,00 m. Њихову подину, од коте 85,00 (87,00) до коте 75,00 (77,00) mnv представљају лесоиди (Q_1 l′) вирмске старости који су стварани на некој пространој замочвареној речној заравни. Алувијално-барски седименти (Q_1 ab) су плеистоценске старости (миндел-рис) и чине подину еолским седиментима. Констатовани су испод еолских наслага на коти 75,00 (77) mnv, а у ножици лесног одсека на самој површини терена. Подина овог пакета је на коти 53,00 (60,00) mnv, односно на контакту са слојевима Corbicula fluminalis, из чега следи да је дебљина читавог комплекса 15,00–22,00 m. Унутар овог комплекса издвајају се два пакета. Повлату комплекса чини пакет алеврита, прашинастих глина и прашинастих песка (abpp), а подину пакет ситнозрних песка (abp) са летнама пешчара. Корелацијом бројних бушотина дошло се до закључка да повлату овог комплекса изграђује пети хоризонт леса са погребеном земљом, који је често у литератури називан „барским лесом" (лес под водом). Постоји претпоставка да је на овим просторима егзистирала река која се изливала из свог корита и формирала плитке водене басене који су се врло брзо, у време летњих суша, трансформисале у баре или су потпуно исушивале. На тај начин се објашњава смењивање у стубу копненобарских и речних седимената. Њихово егзистирање

на површини терена у ножици лесног одсека тумачимо ерозијом Дунава и Саве у најмлађем холоцену, када је дошло до формирања лесног одсека и алувијалне (ерозионе) терасе од коте 77,00 до коте 75,00 mnv. Алувијално-језерски седименти (Q_1 aj) познати у литератури као „Макишки слојеви" или слојеви са Corbicula fluminalis припадају доњем плеистоцену (гинц-миндел). Повлата ових седимената се налази око коте 53,00 (60,00) mnv. У литолошком погледу представљени су смеђежутим и сивим песковима, шљунковитим песковима и песковитим шљунковима, алевритским песковима, сочивима алеврита и глина. Дебљине су око 15,00–20,00 m. С обзиром на литолошки састав ови слојеви су колектори подземних вода тако да се у приобаљу Саве и Дунава из њих врши експлоатација пијаћих вода за Београд. Рецентне творевине, представљене различитим врстама насутог тла (n) контролисаног и глиновито неконтролисаног, налазе се на површини терена, а резултат су антропогене делатности на овом делу територије Земуна и Новог Београда.

Хидрогеолошке одлике 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.

Највећи део ових истраживања обухвата непосредно зону приобаља и унутрашње подручје алувијалне равни. Земунска лесна зараван, осим у оквиру Студије утицаја успора Дунава на Земун, до сада није била предмет хидрогеолошких истраживања. Генерално се закључује да природни и успорени режим Дунава стварају услове за образовање високих нивоа подземних вода, нарочито дуж Улице Тошин бунар, које угрожавају значајан део истраживане локације.

Исто тако, нивелацијом терена за Улицу Тошин бунар, повећане су коте терена у односу на природни терен. У случајевима интензивнијих падавина, због онемогућеног природног отицаја вода, стамбени објекти на делу улице са најнижим котама бивају потопљени. Имајући у виду да се ради о старим објектима, скромне архитектуре и неодговарајућег начина темељења (за новостворене услове) ти објекти трпе значајна оштећења, а забележено је и рушење једног од њих.

Геолошки процеси и појаве

Део лесне заравни са одсеком на ободу, као и алувијална раван, изложени су деловању савремених геолошких процеса. Савремени процеси последица су деловања природних фактора, али има и процеса изазваних урбанизацијом терена. Ови процеси се ретко развијају изоловано. Најчешће прелазе из једног облика у други, зависно од морфолошких услова. У делу терена изграђеном од лесних наслага најзначајнији су следећи процеси: суфозија, проветравање, одроњавање, слегање, ликвефакција.

Инжењерскогеолошке одлике издвојених литотипова

Природна конструкција терена је хетерогеног литолошког састава у коме доминирају песковито-прашинасти седименти. Издвајање седимената извршено је до нивоа литолошких чланова унутар литогенетског комплекса. На основу резултата свих изведених истраживања, на предметном простору су дефинисане инжењерскогеолошке карактеристике издвојених литолошких средина са вредностима отпорно деформабилних својстава. Терен, почевши од површине до дубине 20,00 m, изграђују следећи седименти: насип (nt+h), квартарни седименти, алувијални седименти, лесоиди, алувијално-барски седименти.

Инжењерскогеолошка рејонизација терена

С обзиром на геолошку грађу и морфолошке карактеристике терена, на простору који је обухваћен овим истраживањима су издвојена три инжењерскогеолошка рејона – IIB1, IIC3 и IIIC4:

РЕЈОН II – условно повољни терени, инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренирање подземних вода.

Рејон IIB1 обухвата вештачки насуте делове терена алувијалних равни Саве и Дунава. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта, у зависности од типа објекта и режима градње. У хидрогеолошком погледу терен је под благим утицајем успора Дунава, са амплитудама до око 60 cm, али је под директним утицајем струјања из залеђа Бежанијске косе (из Срема), које се остварује претежно кроз алувијално-барске (albsp) и локално пролувијално-барске седименте (pr-b). Ова хидрауличка веза има за последицу мале субартеске пијезометарске нивое издани (од 73,00 mnv код Улице Тошин бунар). Природни и успорени режим Дунава доводе до тога да је дубина нивоа подземних вода у овом делу терена испод 1,00 m од површине терена, а у случајевима обилних падавина ниво подземне воде краткотрајно допире и до саме површине терена, око 10,00 cm.

Овом инжењерскогеолошком рејону припада део терена непосредно од Улице Тошин бунар, па све до Дунава. Висок ниво подземних вода (73,00–73,50 mnv, краткотрајно и до коте 74,00 mnv) условљава израду објеката без подрумских просторија или, уколико се планирају подрумске просторије, обавезна је заштита објекта од утицаја високог нивоа подземне воде израдом када, упојних бунара итд. Објекте треба нивелационо тако поставити да им кота најнижег пода буде изнад коте 74,00 mnv или се заштита објекта мора извести изнад коте 73,50 mnv. Висок ниво подземних вода ствара неповољне услове при извођењу ископа дубљих од 1,00 m и условљава потпуну заштиту објеката од подземних вода током експлоатације.

При пројектовању узети у обзир и могућу појаву локалне агресивности подземних вода према бетону. Објекти високоградње мале спратности, до Пр+2, могу се темељити на унакрсно повезаним темељним тракама (темељни роштиљ), а објекте више спратности (до Пр+5) на темељним плочама или применом кратких – ротационо бушених шипова, пречника 600, 800 или 1000 mm, дужине око 6,00–7,00 m. Објекте велике спратности (веће од Пр+5) темељити применом шипова веће дужине.

При изградњи линијских објеката – саобраћајница, паркинга и манипулативних простора насуто тло без претходне провере не може се третирати као подтло, доњи строј саобраћајнице односно тло за ослањање грађевинских конструкција. Изградњу саобраћајница планирати на контролисано изведеном насипу у условима високих вода Дунава.

Код објеката инфраструктуре, због високог нивоа подземних вода, предузети мере против њиховог штетног утицаја. Код ископа испод коте 72,00 mnv рачунати на отежане услове ископа због појаве подземне воде. Ископе треба подграђивати. Према важећим грађевинским нормама ископи се изводе у II категорији земљишта.

Рејоном IIC3 обухваћени су делови терена од коте 72,00 до коте 77,50 mnv, са нивоом подземне воде од 2,00 до 3,00 m. Ови терени су окарактерисани као условно повољни. Коришћење ових терена при урбанизацији изискује већа

улагања за њихову припрему. Неопходна је хидротехничка мелиорација и избор адекватног типа фундирања у зависности од типа објекта. Овим рејоном обухваћен је заравњени део терена који представља ерозиону терасу, а налази се између ножице лесног одсека и алувијалне равни Дунава. Издвојен је уз Улицу Тошин бунар. Природна површина терена са котама од 71,00 до 74,00 mnv изграђена је од алувијалнобарских седимената копнене фације укупне дебљине од 5,00 до 9,00 m. Комплекс изграђују углавном песковите глине, локално песковите прашине и ситнозрнији пескови у подини.

Објекти високоградње, зависно од спратности, могу се плитко и дубоко темељити. За објекте мале спратности, чије специфично додатно оптерећење не прелази 130 kN/m^2 темељење вршити на унакрсно повезаним темељним тракама. Објекти веће спратности могу се темељити на темељним плочама или на шиповима, чије базе се формирају на одговарајућој дубини у шљунковито-песковитим наслагама. При пројектовању објеката имати у виду да етаже испод коте 74,00 mnv морају бити потпуно хидротехнички заштићене.

Објекти инфраструктуре код којих може доћи до пуцања и истицања воде, не могу се директно ослонити на тло. Због високог нивоа подземних вода (кота 72,00–74,00 mnv) предузети мере против њиховог штетног утицаја. Код ископа испод коте 72,00–74,00 mnv рачунати на отежане услове ископа због појаве подземне воде. Ископе веће од 1,50 m треба подграђивати. Према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

РЕЈОН III – неповољни терени

Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор.

Рејон IIIC4 обухвата лесне одсеке са појавом одрона и пролома тла. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева адекватне санационе мере у циљу обезбеђења одсека и залеђа, а у зони утицаја Дунава и на заштиту подине лесног одсека. На простору лесног одсека услови за урбанизацију су врло строги и захтевају предузимање посебних мера за могућу градњу. Градња објеката у непосредном ободном / ивичном/ делу на лесној заравни је могућа уз посебне мере заштите које између осталог подразумевају следеће:

– обавезно измештање инфраструктуре у залеђе даље од ивице лесног одсека;

– заштиту косине засека са растињем са разгранатим и дубоким кореновим системом;

– све објекте инфраструктуре (водовод, канализацију, топловод, гасовод) пројектовати у посебне бетонске канале, како би сви ти објекти могли бити редовно контролисани и на време биле уочене евентуалне хаварије на њима;

– обавезно се мора спречити свако неконтролисано испуштање отпадних вода низ косину одсека;

– градња објеката у овој зони мора бити третирана и решавана у посебном поступку, као специјални случајеви.

– ножични део одсека избегавати или посебно заштитити од било каквог подсецања ради израде платоа за градњу, како се не би изазвали локални одрони већих размера, који би могли угрозити стабиност и сигурност већ изграђених објеката како на косини, тако и испод косине одсека;

– побољшање темељног тла у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања вршити искључиво „механичком стабилизацијом" лесног тла (механичка стабилизација подразумева извођење дубљих темељних ископа од пројектованих, при чему се ископано тло поново враћа у ископани простор, уз одговарајуће збијање, те се на тај начин смањује осетљивост лесног тла на провлажавање на темељном контакту и истовремено смањује деформабилност тла у зони највећих додатних напрезања);

– побољшање лесног тла (осим код израде постељице коловозних конструкција) не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде и омогућава деградација дубљих делова лесног тла.

Најважнија одлика овог рејона је да у њему није дозвољено дубље усецање. Евентуално усецање у зони постојећег одсека мора бити урађено на основу посебног пројекта, којим би се дефинисала стабилност узбрдног дела падине и постојећих објеката. Планирана изградња у ножици лесног одсека захтева детаљна истраживања која ће, између осталог, омогућити и проверу стабилности лесног одсека.

Досадашња инжењерскогеолошка истраживања су решила постављену проблематику за дати ниво планирања – план детаљне регулације. За следеће фазе пројектовања неопходна су, према Закону о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС", бр. 101/15, 95/18 и 40/21), прописана инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања.

/Елаборат

Геолошко-геотехничке документације за потребе ПДР-а, Геомеханика, фебруар 2025. године/

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

В.3.1. Подела површина јавне намене

У границама ПДР-а, у површинама јавних намена налазе се:

– ЈС – мрежа саобраћајница;

– СП – саобраћајна површина;

– ППС – инфраструктурна површина – препумпна станица.

В.3.2. Мрежа саобраћајница (ЈС)

Границом ПДР-а обухваћени су делови следећих саобраћајница:

– део саобраћајнице Тошин бунар;

– део саобраћајнице Жарка Миладиновића;

– део саобраћајнице Зеленгорска;

– део саобраћајнице Петра Кочића.

ПДР-ом је планирана нова саобраћајница:

– саобраћајница Нова 10 са кружним током.

Саобраћајнице Зеленгорска, Жарка Миладиновића, Петра Кочића и Нова 10, које се својим делом/целе налазе у оквиру ПДР-а, део су секундарне саобраћајне мреже и служе за побољшање проточности саобраћаја и приступ садржајима блока који опслужују.

В.3.2.1. Планиране саобраћајне површине

Саобраћајно решење у границама ПДР-а предвиђа изградњу нове саобраћајнице Нова 10 и реконструкцију и проширење постојећих саобраћајница (Тошин бунар, Жарка Миладиновића, Петра Кочића и Зеленгорске) у циљу побољшања услова експлоатације и подизања квалитета пешачког и колског саобраћаја у обухвату ПДР-а.

У границама ПДР-а планирају се следеће саобраћајнице:

– Тошин бунар са ширином регулације према Плану детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 99/16) у том делу као стечена обавеза, са разрадом раскрснице Улице Тошин бунар и новим регулационим профилом улица: Зеленгорске, Жарка Миладиновића и Нове 2 (Лаудонов шанац);

– проширење улица Жарка Миладиновића и Зеленгорске како би се омогућило несметано одвијање саобраћаја с обзиром на трансформацију урбаног ткива предвиђену ПДР-ом и важећим Планом детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21);

– нова саобраћајница Нова 10, која опслужује блок Б1, односно са које се планира колски приступ грађевинским парцелама у блоку Б1, предвиђена ПДР-ом и важећим Планом детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21);

– део Улице Петра Кочића, који је у границама плана, спроводи се у ширини и континуитету регулације започете ПДР-ом блока између улица: Скадарске, Петра Кочића, Жарка Миладиновића и Тошин бунар, ГО Земун („Службени лист Града Београда”, број 62/24) до раскрснице са Улицом Жарка Миладиновића.

Улица Тошин бунар (део у обухвату)

Планира се реконструкција Улице Тошин бунар у двосмерну саобраћајницу са средишњим разделним острвом.

Регулациони профил саобраћајнице Тошин бунар, који је у обухвату ПДР-а, преузет је у пуном профилу, у свему према ПДР-у дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 99/16) као стечена обавеза.

Према Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда”, бр. 102/21, 6/23, 105/23 и 11/24) планира се трамвајска пруга дуж Улице Тошин бунар до Ивићеве улице.

Део Улице Тошин бунар, који је у обухвату ПДР-а, планира се у регулационом попречном профилу у укупној ширини око 39,00 m (коловоз са две траке по смеру у ширини од 7,00 m, раздело острво са травнатом баштицом у ширини од 4,50 m, коловоз са две траке у супротном смеру у ширини од 7,00 m, површина за паркирање са дрворедом у ширини од 8,00 m, површина за бициклистичку траку у ширини од 2,50 m и површина за тротар у ширини од 3,00 m). У оквиру простора тротоара на обе стране регулационог профила улице планирано је проширење од 0,85 m као простор („шкарпа насипа/усека”) за нивелационо уклапање суседног простора са пројектованом саобраћајницом.

Раскрсница Улице Жарка Миладиновића са Тошиним бунаром планира се као улив – излив (само десна скретања, без пресецања разделног острва).

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елемената попречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим планом.

Аутобуски стајалишни плато за јавни линијски превоз се планира на две позиције у Улици Тошин бунар.

Приступ објектима уз Улицу Тошин бунар планира се са сервисне саобраћајнице. Сервисна саобраћајница је планирана као двосмерна улица и прикључена је на Зеленгорску улицу. На слепом крају сервисне саобраћајнице планира се окретница за противпожарно возило.

Колски прилази грађевинским парцелама у блоку Б1 планирају се са сервисне саобраћајнице Нова 10, осим изузетка грађевинских парцела ГП1 и ГПЈН2, које остварују колски приступ (улаз/излаз) са Улице Тошин бунар.

Изузетак у плану је грађевинска парцела ГПЈН2 за изградњу објекта ППС-а „Лаудонов шанац”, којој је дозвољен колски приступ службеног возила ЈКП „Београдске електране” преко стајалишног платоа у Улици Тошин бунар.

Дозвољен је колски приступ новобеоградском стамбеном блоку „Павиљони” из Улице Тошин бунар преко приступне сервисне саобраћајнице на западу и Генерал Жданове улице на северу.

У регулацији Улице Тошин бунар планирају се паркинг-места за паркирање под углом.

Двосмерна бициклистичка стаза се планира у равни тротоара у ширини од 2,50 m дуж једне стране Улице Тошин бунар.

Дуж Улице Тошин бунар планира се обострани дрворед.

Улица Жарка Миладиновића (део у обухвату)

Планира се реконструкција Улице Жарка Миладиновића као двосмерне саобраћајнице која повезује улице Тошин бунар, Петра Кочића и Радоја Дакића.

Улица Жарка Миладиновића по рангу је саобраћајница која је део секундарне саобраћајне мреже, служи за приступ грађевинским парцелама блока Б2 и Б3, односно новобеоградском блоку „Павиљони”.

Део Улице Жарка Миладиновића, који је у обухвату ПДР-а, планиран је у регулационом профилу у ширини од 11,00 m, са коловозом у ширини од 6,00 m и обостраним тротоарима од 3,00 и 2,00 m.

Раскрсница улица Тошин бунар и Жарка Миладиновића се планира са одговарајућом сигнализацијом у складу са условима Секретаријата за саобраћај.

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елемената попречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим планом.

Не планира се простор за паркирање путничких возила у регулацији Улице Жарка Миладиновића.

Са Улице Жарка Миладиновића планирају се колски приступи грађевинским парцелама у блоковима Б2 и Б3 као улив/излив.

Планира се дрворед у регулационом профилу Улице Жарка Миладиновића.

Зеленгорска улица (део у обухвату)

Планира се реконструкција Зеленгорске улице као двосмерне саобраћајнице која повезује улице Тошин бунар и Марије Бурсаћ.

Зеленгорска улица по рангу је саобраћајница која је део секундарне саобраћајне мреже, служи за приступ грађевинским парцелама блока Б1 (преко Нове 10) и даље у плану је да се посредством ове саобраћајнице оствари и колски приступ будућем аутобуском терминусу ЈГП-а у непосредној близини обухвата ПДР-а.

Зеленгорском улицом планира се и вођење возила аутобуског подсистема јавног градског превоза путника.

Део Зеленгорске улице, у обухвату ПДР-а, планира се у регулационом профилу у ширини од 13,00 m, са коловозом у ширини од 7,00 m и обостраним тротоарима од 2,50 m.

У оквиру простора тротоара на једној страни регулационог профила улице планира се проширење од 1,10 m као простор („шкарпа насипа/усека”) за нивелационо уклапање суседног простора са пројектованом саобраћајницом.

Раскрсница улица Тошин бунар и Зеленгорске се планира са одговарајућом сигнализацијом у складу са условима Секретаријата за саобраћај.

Елементи попречног профила нису обавезујући,

представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елементата попречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим планом.

Не планира се простор за паркирање путничких возила у регулацији Зеленгорске улице.

Улица Петра Кочића (део у обухвату)

Улица Петра Кочића планира се у регулационом профилу у ширини од 13,00 m, а чини га коловоз ширине 7,00 m са обостраним тротоарима ширине око 3,00 m.

Улица Петра Кочића планира се као двосмерна приступна улица.

Улица Петра Кочића по рангу је саобраћајница која је део секундарне саобраћајне мреже.

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елементата попречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим планом.

Улица Нова 10

Улица Нова 10 планира се у регулационом профилу у ширини од 11,50 m, а чини га коловоз ширине 9,00 m са обостраним тротоарима ширине око 2,50–3,00 m.

Улица Нова 10 планира се као слепа двосмерна приступна улица, са припадајућом кружном окретницом (озелењено острво).

Улица Нова 10 по рангу је саобраћајница која је део секундарне саобраћајне мреже.

У оквиру регулационог профила улице Нова 10 није дозвољена градња и планирање надземних паркинг-површина.

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање, тј. прерасподела елементата попречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим планом.

Планира се једнострани дрворед у регулационом профилу улице Нова 10.

Планирају се колски приступи грађевинским парцелама у оквиру блока Б1 из Улице Нова 10, исте планирати директно преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљени са ојачаним тротоарима и планирају се као уливи/изливи.

Тачне позиције колских приступа, појединачним грађевинским парцелама у блоку Б1 из Улице Нова 10, планирају се у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

В.3.2.2. Приступ зонама/грађевинским парцелама

Колски улази/излази ка урбанистичким зонама у оквиру ПДР-а дефинисани су директно са саобраћајница Жарка Миладиновића, Тошин бунар, Нова 10 и Нова 2 (Лаудонов шанац) и Нове 1 и то:

Урбанистичкој зони М4, односно планираним грађевинским парцелама у блоку Б1, колски се приступа:

– из Улице Нова 10;

– грађевинској парцели ГП1 (као изузетак у плану) се приступа (улаз/излаз) из Улице Тошин бунар и Улице Нова 10.

Урбанистичкој зони М4, односно планираним грађевинским парцелама у блоковима Б2 и Б3, колски се приступа:

– из Улице Жарка Миладиновића, односно из Улице Нове 1;

Урбанистичкој зони СП, односно планираној грађевинској парцели, колски се приступа:

– из Улице Нова 2 (Лаудонов шанац);

Урбанистичкој зони ППС, односно планираној грађевинској парцели, колски се приступа:

– из Улице Тошин бунар;

Код угаоних објеката који се ослањају на улице различитог ранга, колски улази/излази на парцелу планирају се из улице нижег ранга, што даље од раскрснице (min 10,00 m).

Улаз возила на грађевинску парцелу са саобраћајнице, као и излаз возила са грађевинске парцеле на саобраћајницу планирају се ходом унапред.

Регулациони простор свих саобраћајница служи искључиво основној намени – неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.

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

Током израде инвестиционо-техничке документације применити све нормативне елементе за пројектовање у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима датим у одељку В.2.1.5. Услови за приступ и паркирање возила, поглавље В.2. Општа правила уређења и грађења, део I, текстуални део ПДР-а.

В.3.2.3. Систем јавног градског превоза

У границама ПДР-а, у оквиру улица Жарка Миладиновића и Петра Кочића не саобраћају редовне линије јавног линијског превоза (ЈЛП-а), не постоје стајалишта јавног градског превоза, ни инфраструктурни објекти у функцији јавног градског превоза.

Секретаријат за јавни превоз планира да задржи трасе постојећих аутобуских линија ЈЛП-а Улицом Тошин бунар у оба смера.

Постојећом планском документацијом планира се успостављање линија ЈЛП-а Улицом Марије Бурсаћ и делом Зеленгорске од Улице партизанске авијације до терминуса који се планира на простору између улица Зеленгорске, Нова 10 и Улице Лаудонов шанац. Планира се вођење линија ЈЛП-а трасом улица Зеленгорска – Тошин бунар у оба смера.

Планира се да поједине деонице саобраћајнице Лаудонов шанац буду у функцији ЈЛП-а (алтернативне трасе или улазно/излазне трасе).

Секретаријат за јавни превоз оставља могућност реорганизације мреже ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.

Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у погледу регулације улица којима саобраћају возила ЈЛП-а из ПДР-а дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21), ПГР-а 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) и ПГР-а шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда”, бр. 102/21, 6/23, 105/23 и 11/24).

Према ПГР-у шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда”, бр. 102/21, 6/23, 105/23 и 11/24) планира се трамвајска пруга дуж Улице Тошин бунар до Ивићеве улице.

Регулациони попречни и подужни профил саобраћајница којима саобраћају возила јавног превоза садржи, у ситуационом и нивелационом смислу, све потребне габарите и елементе за вођење траса аутобуског подсистема ЈЛП-а.

Приликом пројектовања, узети у обзир димензије и саобраћајно-техничке карактеристике меродавних возила ЈЛП-а (аутобуса соло дужине 12,00 m, зглобна возила типа „Соларис" дужине 18,75 m и типа BMC PROCITY 18,12 m).

Коловозну конструкцију наведених саобраћајница којима саобраћају возила јавног линијског превоза пројектовати за тежак теретни саобраћај.

За блокове Б2 и Б3 у зони М4, у зони раскранице улица Тошин бунар и Жарка Миладиновића, колски приступи се планирају из улица Жарка Миладиновића и Нова 1, што даље од раскрснице (минимум 10,00 m).

Колски приступи са Улице Тошин бунар, којом саобраћају возила ЈЛП-а, планирају се типа „улив – излив".

Бициклистичка стаза се планира тако да се у зони стајалишта јавног превоза пружа искључиво иза стајалишног платоа.

Бициклистичке стазе пројектовати на та начин да не ометају улазак/излазак путника из возила ЈЛП-а, заустављање и полазак возила ЈЛП-а, односно, омогућити функционисање и безбедност возила ЈЛП-а на предметном потезу, као и безбедност пешака и бициклиста у зони стајалишта.

Планира се пун програм веза на раскрсници Зеленгорска – Тошин бунар – Џона Кенедија и Тошин бунар – Лаудонов шанац.

Максималан подужни нагиб коловоза за кретање возила ЈЛП-а износи 6%, изузетно 8%.

Тротоари се планирају у ширини 2,50 m у Зеленгорској улици и 3,00–10,50 m у Улици Тошин бунар. Приликом израде техничке документације, саобраћајну сигнализацију пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза, као и безбедан приступ путника систему ЈЛП-а.

Саобраћајну сигнализацију пројектовати у складу са Законом о безбедности саобраћаја и СРПС-ом. На раскрсницама саобраћајница које се пружају дуж границе плана обезбедити зоне захтеване прегледности у складу са категоризацијом јавног пута.

Пешачке комуникације се планирају у континуитету до стајалишта ЈЛП-а и пројектују се 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", бр. 22/15 и 10/26), у циљу омогућавања безбедног приступа корисника стајалишту.

Контејнери за смеће се планирају ван коловоза тако да не ометају функционисање ЈЛП-а. Пројектовати квалитетно одводњавање површинских вода са коловоза и тротоара.

Задржава се планирани терминус ЈЛП-а у Зеленгорској улици према ПДР-у за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 69/21).

На стајалиштима се планира ширина стајалишног платоа од 3,00 m због постављања електронских стубова са најавом наиласка возила. Стајалишни платои на тротоару се пројектују са висином од 12,00 cm од нивоа коловоза и са адекватним приступним рампама за пешаке.

Планира се постављање опреме на стајалиштима (надстрешница са „city-light" витрином и електронски стајалишни стуб) према Каталогу урбане опреме за уређење и опремање јавних површина на делу територије града Београда обухваћене Генералним урбанистичким планом у оквиру Одлуке о комуналном реду („Службени лист Града Београда", бр. 10/11, 60/12, 51/14, 92/14, 2/15, 11/15, 61/15, 75/16, 19/17, 50/18, 92/18, 118/18, 26/19, 52/19, 60/19, 17/20, 89/20, 106/20, 138/20, 152/20, 40/21, 94/21, 101/21, 111/21, 120/21, 19/22, 96/22, 109/22, 41/23, 65/23 и 12/24).

Приликом израде техничке документације Секретаријат за јавни превоз ће дефинисати саобраћајно-техничке услове за електронске стајалишне стубове и надстрешнице.

Обезбедити адекватно осветљење и прегледност пешака на стајалиштима и трасама пешачких комуникација у циљу обезбеђивања урбане безбедности.

/Саобраћајно-технички услови,
Секретаријат за јавни превоз,
XXXIV-03 бр. 346.7-86/2024 од 5. маја 2025. године/

На графичком прилогу бр. 4 Регулационо-нивелационо решење, део II, графички део ПДР-а, приказане су позиције планираних БУС стајалишта ЈЛП-а у Улици Тошин бунар.

В.3.2.4. Зеленило у регулацији саобраћајнице

У улицама Жарка Миладиновића, Тошин бунар и Нова10 планира се једнострани односно двострани дрворед на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 4 Регулационо-нивелационо решење, део II, графички део ПДР-а.

Приликом формирања трасе дрвореда поштовати услове у односу на физиолошке потребе дрворедних стабала и њихово прилагођавање на услове средине:

– садна јама пречника минимум 1,00 m;

– растојање између дрворедних стабала је минимум 5,00–8,00 m, при чему треба водити рачуна о томе да, у зависности од одабраних врста, преклапање развијених крошњи дрворедних стабала буде највише до 1/3 пречника крошње;

– садњу дрворедних стабала ускладити са оријентацијом улице;

– растојање од фасаде објекта на регулационој линији је минимум 2,50 m;

– обезбедити хоризонталну и вертикалну заштиту стабала (металне решетке за заштиту корена и стабла, корсете или анкере у зависности од услова),

– поставити физичку заштиту дебла младих дрворедних стабала од механичких оштећења и временских непогода;

– обезбедити водоводни прикључак за заливни систем.

Приликом формирања трасе дрвореда поштовати услове за одабир врста:

– користити школоване саднице лишћара, минималне висине 3,50 m;

– стабло чисто од грана до висине од 2,50 m и прсног пречника минимум 8,00–10,00 m;

– користити врсте које имају већу моћ апсорпције штетних загађујућих материја, ублажавања буке и умањења ефеката прегоревања.

Позиције високе вегетације ускладити са трасама инфраструктуре, тако што ће се обезбедити прописана растојања која износе за: водовод 1,50 m, канализацију 2,50 до 3,00 m, гасовод 2,00 m, телекомуникациону мрежу 1,50–2,00 m, електроинсталације 1,50 m и топловод 2,00 до 2,50 m. Растојања се рачунају од ивице рова до ивице дебла.

/Услови ЈКП „Зеленило – Београд",
број 17387/1 од 12. децембра 2024. године/

Дозвољено је планирање средњих разделних трака у регулационом профилу јавних саобраћајних површина.

Озелењавање разделних трака, зелених острва у регулацији саобраћајница извести тако да:

– садња шибља зимзелених и листопадних врста на затрављеним површинама може бити до максимално 0,75 m висине како би се за све учеснике у саобраћају обезбедило оптимално сагледавање пута из различитих праваца,

– изабране врсте морају бити отпорне на негативне услове средине, издувне гасове, збијеност тла и једноставне за одржавање.

У оквиру граница ПДР- а придржавати се следећих мера:

– постојећу квалитетну вегетацију сачувати у што већем обиму;

– приликом уређења зелених површина користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове микролокације;

– дрвореди су заштићена категорија зеленила у изграђеном градском ткиву и потребно их је у потпуности сачувати, уз адекватно унапређење;

– дозвољени радови на постојећим дрворедима су стандардне мере неге стабала, уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен на основу закона и садња нових стабала;

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

– нивелацију пешачких стаза и пролаза извести у складу с Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, у којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15 и 10/26);

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

В.3.2.5. Инфраструктурне мреже и објекти у регулацији саобраћајница

В.3.2.5.1. Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају, територија у обухвату ПДР-а припада I висинској зони београдског водоводног система.

Планирана санитарна потрошња на предметном подручју је Qsr.dn. = 5,30 l/s, хидрантска потрошња Qhidr = 10,00 l/s и за спринклер систем Qsprinkler = 5,30 l/s.

Унутар граница плана постоји магистрални цевовод Ø800 у Улици Тошин бунар и следећи дистрибутивни цевоводи:

– Ø150 и једним делом Ø50 у Улици Тошин бунар,

– Ø250 у Зеленгорској улици,

– Ø150 у Улици Жарка Миладиновића.

Овим планом планира се, у оквиру водоводне мреже, следеће:

– у Улици Тошин бунар замена магистралног цевовода Ø800 и дистрибутивни цевовод Ø150/Ø200 цевоводима истог пречника;

– у Улици Тошин бунар изградња нове дистрибутивне водоводне мреже са западне стране, пречника минимум Ø150;

– у Зеленгорској улици постојећи цевовод Ø250 се укида, а у склопу регулације улице планира се изградња новог цевовода пречника минимум Ø250;

– у Улици Жарка Миладиновића постојећи цевовод се замењује новим цевоводом пречника минимум Ø150;

– у улици Нова 1 планира се изградња водоводне мреже пречника минимум Ø150, у складу са ПДР-ом блока између улица: Скадарске, Петра Кочића, Жарка Миладиновића и Тошин бунар („Службени лист Града Београда”, број 62/24);

– у улици Нова 10 планира се изградња водоводне мреже пречника минимум Ø150.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, на свим местима где је могуће, постојећа и новопланирана водоводна мрежа повезане су у „прстен”.

На уличној мрежи предвиђен је довољан број хидраната.

Пројектну документацију радити у складу са важећим прописима и постојећим нормативима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Планом се омогућава корекција пречника водоводне мреже, приликом израде техничке документације, а све у складу са хидрауличким прорачунима који се буду радили за предметно подручје.

/Технички услови за водоводну мрежу,
ЈКП „Београдски водовод и канализација”,
Број 66487/3 I4-1/2027/24 од 14. октобра 2024. године/

Предметна локација се налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта, иста не представља предмет интересовања и надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”, с аспекта санитарне заштите Београдског изворишта.

/Технички услови за водоводну мрежу,
ЈКП „Београдски водовод и канализација”,
Служба за развој – Водоизворишта
Број 66487/1 I4-1/2028/24 од 7. октобра 2024. године
Министарство здравља,
Број 001114395 2026 11900 008 001 000 001 од 13. марта 2026. године/

В.3.2.5.2. Канализациона мрежа и објекти

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације, локација у границама ПДР-а припада Централном канализационом систему, где се каналисање врши по сепарационом принципу.

Главни реципијент за употребљене и атмосферске воде са предметног подручја, према постојећем стању је КЦС „Карађорђев трг”, која потискује употребљене и атмосферске воде у Дунав.

Планира се да након изградње главни реципијент за употребљене и атмосферске воде буде планирана КЦС „Ушће – нова”, на локацији Ушће, која ће употребљене воде потискивати испод корита реке Саве до Интерцептора, а који ће их даље транспортовати на локацију ППОВ „Велико Село”. Након процеса пречишћавања, вода ће се испуштати у Дунав.

Главни реципијент за атмосферске воде, према будућем стању је КЦС „Карађорђев трг”.

Градска канализација постоји у следећим улицама које су у обухвату плана:

– у Улици Тошин бунар фекални канал Ø300 mm и кишни канал АК 200-250 mm;

– у Новој 1 постоји кишни колектор Ø800 mm, који скреће у Улицу Петра Кочића.

За део територије у границама ПДР-а и контактно подручје урађена је следећа планска и техничка документација:

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);

– План детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21);

– План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар

од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 99/16);

– План детаљне регулације за изградњу магистралног топловода од котларнице „Сава Ковачевић“ до грејног подручја топлане „Нови Београд” („Службени лист Града Београда”, број 51/08);

– План детаљне регулације између улица: Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске („Службени лист Града Београда”, број 68/17);

– План детаљне регулације блока између улица: Скадарске, Петра Кочића, Жарка Миладиновића и Тошин бунар („Службени лист Града Београда”, број 62/24);

– Идејни пројекат кишне и фекалне канализације саобраћајнице Тошин бунар од ауто-пута до Ивићеве улице у Земуну – пр. бр. 2101 (пројектант: „Хидропројекат саобраћај”, 2008. године).

Део подручја предметног плана уз Улицу Жарка Миладиновића није разматран детаљнијом планском документацијом.

Контактним ПДР-ом блока између улица: Скадарске, Петра Кочића, Жарка Миладиновића и Тошин бунар, у планираној Улици Нова 1, планирана је фекална канализација минимум Ø 250 mm.

Према Плану детаљне регулације за изградњу магистралног топловода од котларнице „Сава Ковачевић” до грејног подручја топлане „Нови Београд” у Улици Жарка Миладиновића планирана је кишна канализација, односно траса кишне канализације преузета из ДУП-а реконструкције блокова 7а и 81 у Новом Београду – Измена и допуна („Службени лист Града Београда”, број 16/88).

Према планској документацији за саобраћајницу Тошин бунар и подручја западно од Тошиног бунара, у свим улицама око блока Б1 (Тошин бунар, Нова 2, Зеленгорска и Нова 10) планирана је фекална и атмосферска канализација, која представља непосредне рецепијенте за предметно подручје. Постојећи атмосферски канал АК 200–250 mm се укида.

Реципијент за постојећи фекални канал Ø400 mm у Улици Џона Кенедија, који се укључује у фекални део двојног колектора који се састоји од колектора ФБ 60/110 cm и колектора АБ 60/110 cm у Улици Џона Кенедија, и употребљене воде се даље колекторским системом одводе према КЦС „Карађорђев трг”.

Планирана атмосферска канализација се у два правца евакуише са саобраћајнице Тошин бунар. Један је преко постојећег кишног канала Ø1200 mm који пролази Улицом Париске комуне и даље до споја са колектором 350/210 cm у Улици маршала Толбухина (Гоце Делчева).

За планирану кишну и фекалну канализацију у Улици Тошин бунар урађен је Идејни пројекат саобраћајнице Тошин бунар од ауто-пута до Ивићеве улице (Хидропројект саобраћај, 2008. године), који је уграђен у ПДР саобраћајнице у Улици Тошин бунар.

Пројекат је показао недостатак капацитета постојећег кишног канала Ø800–900 mm у Улици Париске комуне, па је планиран кишни колектор Ø1200 mm кроз улице Париске комуне и Маршала Толбухина (Гоце Делчева). Како је пројекат урађен 2008. године, њиме није обухваћена територија у границама плана западно од Тошиног бунара.

Граница сливних површина у пројекту је до лесног одсека. Како се раније није рачунало са количинама вода са територије западно од Улице Тошин бунар и нових планова, иновирати пројекат канализације за Улицу Тошин бунар у складу са новим урбанизмом, односно новопланираним количинама употребљених и кишних вода које гравитирају реципијентима у Улици Тошин бунар.

Након усвајања ПДР-а за потребе изградње инфраструктуре канализације, осим иновирања пројекта канализације за саобраћајницу Тошин бунар, урадити и следеће пројекте:

– пројекат канализације за цело сливно подручје ПДР-а западно од Улице Тошин бунар, који ће дефинисати коначан концепт каналисања и димензионисати канализациону мрежу;

– пројекат планираног кишног колектора у улицама Париске комуне и Гоце Делчева;

– изградити канализациону мрежу у Улици Тошин бунар и кишни колектор у улицама Париске комуне и Гоце Делчева, јер део атмосферских вода гравитира планираном колектору у Улици Париске комуне.

У току је израда Идејног решења са хидрауличком анализом дела Централног канализационог система – Анализа количина отпадних вода из домаћинстава, установа и индустрије – постојеће стање („Геопут” Београд, Грађевински факултет у Београду, „Геопут” Бања Лука). Идејно решење ће проверити капацитете канализационе мреже и главних реципијената (двојног колектора) за воде овог дела Централног система, у складу са новим плановима детаљне регулације.

Постојећи и планирани објекти градске канализације су у јавним површинама, са обезбеђеним приступом за возила ЈКП „Београдски водовод и канализација” због интервенција и одржавања. Изнад објеката канализације није дозвољена градња.

Након усвајања ПДР-а планира се израда пројектне документације и хидрауличке анализе у циљу решења одвођења употребљених и атмосферских вода са предметног подручја до постојећих и планираних реципијената.

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

/Технички услови за канализациону мрежу,
ЈКП „Београдски водовод и канализација”,
број I4-1/2026/24 од 14. октобра 2024. године/

Овим планом планира се у оквиру канализационе мреже следеће:

– у Улици Тошин бунар фекалана канализација пречника Ø400 mm;

– у Улици Тошин бунар кишна канализација пречника Ø400 mm и Ø700 mm;

– у Зеленгорској улици фекалана канализација пречника минимум Ø250 mm;

– у Зеленгорској улици кишна канализација пречника минимум Ø300 mm;

– у Улици Нова 10 фекалана канализација пречника минимум Ø250 mm;

– у Улици Нова 10 кишна канализација пречника минимум Ø300 mm;

– у Улици Жарка Миладиновића фекалана канализација пречника минимум Ø250 mm;

– у Улици Жарка Миладиновића кишна канализација пречника минимум Ø300 mm.

При планирању канализационе мреже испуњен је захтев за планирање минималних дозвољених пречника у београдском канализационом систему (за атмосферске воде Ø300 mm и за употребљене воде Ø250 mm).

За планиране канале који нису обухваћени горенаведеном пројектном документацијом урадити пројекат и хидраулички прорачун којим ће се прецизно дефинисати профили канализационе мреже.

У Улици Нова 1, која се налази уз блок Б2 је изведен кишни колектор Ø800 mm. Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта на ГП3 у оквиру блока Б2 дефинисана је на 5,00 m од

регулационе линије. Подземна грађевинска линија (ПоГЛ) према Улици Нова 1, на ГП3 у блоку Б2 , је на 3,00 m од регулационе линије. На овај начин заштићен је кишни колектор и испуњен је услов ЈКП „Београдски водовод и канализација" да се грађевинска линија мора удаљити минимум 3,00 m од кишног колектора.

В.3.2.5.3. Електроенергетска мрежа и објекти

У обухвату ПДР-а, односно у његовој непосредној близини, налазе се подземни водови 35 kV, 10 kV и 1 kV (0,4 kV). Постојећи подземни вод 35 kV представља везу између трансформаторске станице (ТС) 110/35 kV „Београд 5" и ТС 35/10 kV „Земун – Центар". Напајање постојећих потрошача се врши из постојећих ТС 35/10 kV „Земун – Центар", „Земун 2" и „Нови Београд".

У оквиру планиране изградње у границама ПДР-а процењени потребни електроенергетски капацитети износе Pj= 3.040,00 kW.

Прикључење планираних објеката на Дистрибутивни систем електричне енергије планира се из ТС 35/10 kV „Земун – Центар" изградњом планираног 10 kV подземног вода који ће напајати пет нових ТС 10/0,4 kV. За изградњу 10 kV вода планира се проводник типа и пресека (XHE 49-A 1X240) mm^2, 10 kV.

Од планираних ТС 10/0,4 kV ће се изградити 1 kV мрежа подземних прикључних водова до будућих објеката. За изградњу 10 kV вода планира се проводник типа и пресека XP00 AS 3X 150+70 mm^2, 1 kV.

У планираним блоковима, у складу с важећим техничким препорукама, планира се изградња пет нових слободностојећих (или у оквиру објеката) ТС 10/0,4 kV типа МБТС капацитета 630 kVA или 1000 kVA, и то: у блоку Б1 две ТС, у блоковима Б2 и Б3 по једна ТС и у оквиру саобраћајних површина једна ТС.

Планира се измештање постојећег 35 kV вода у Улици Тошин бунар. Измештање се планира уз планиране 10 kV и 0,4 kV водове у Улици Тошин бунар, дуж Улице Нова 1 (изван обухвата плана) и дуж улица Петра Кочића и Жарка Миладиновића.

Правила за измештање и заштиту постојећих подземних водова нивоа 35 kV:

– заштитни појас за подземне 35 kV електроенергетске водове износи 1,00 m;

– уколико се при извођењу радова угрожава подземни 35 kV вод заштитити га или изместити на безбедно место;

– у случају измештања постојећег подземног вода 35 kV измештање извести подземним водом типа и пресека XHE 49-A 3x(1x185/25) mm^2;

– планиран кабловски вод 35 kV поставити подземно испод зелених површина и делом тротоарског простора и коловоза у рову дубине 1,10 m и ширине 0,80 m;

– на прелазима испод коловоза саобраћајница и на местима где се очекују већа механичка напрезања тла кабловски вод од 35 kV поставити у кабловску канализацију или заштитну цев пречника Ø160 mm, при чему треба оставити резерве у броју отвора кабловске канализације;

– дуж целе трасе кабловског вода 35 kV предвидети у рову, уз електроенергетски кабловски вод 35 kV, две полиетиленске цеви пречника Ø40 mm одговарајуће дужине, као и ревизионе шахтове за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова;

– грађевинске радове у непосредној близини вода 35 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта;

– при извођењу радова задржати све постојеће галванске везе;

– приликом измештања 35 kV вода водити рачуна о потребним међусобним растојањима и условима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама;

– у траси 35 kV вода не смеју се налазити објекти који би угрожавали вод и онемогућавали приступ истом приликом квара.

Опште смернице за измештање и заштиту постојећих подземних водова нивоа 10 kV и 1 kV:

– уколико се траса кабла нађе испод коловоза, водове 10 kV и 1 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију од пластичних цеви пречника Ø 100 mm. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40,00 m, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације;

– планирају се 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV и 50% резерви за напонски ниво 1 kV;

– приликом измештања водова поштовати потребна међусобна растојања и углове савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова;

– у траси кабловских водова не смеју се налазити објекти који би угрожавали вод и онемогућавали приступ истом;

– радове у близини кабла вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла;

– користити тип и пресек кабла 3x (XHE 49-A 1X150) mm^2, 10 kV; XP00 AS 3x150+70 mm^2, 1 kV.

Све потребне радове у вези са измештањем и заштитом постојећих електроенергетских водова извести у складу са важећим одредбама:

– Закона о енергетици („Службени гласник РС", бр. 145/14, 95/18, 40/21 и 35/23);

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

– Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СФРЈ", број 4/74);

– Правилника о техничким нормативима за уземљење електроенергетских постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СРЈ", број 61/95).

У обухвату предметног плана, као и у непосредној близини обухвата нема објеката који су у надлежности „Електромрежа Србије" АД.

Према плану развоја преносног система и плану инвестиција, у обухвату предметног плана, као и у непосредној близини обухвата предметног плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије" АД.

„Електромрежа Србије" АД нема посебних услова за потребе израде плана.

/Технички услови,
Електродистрибуција Србије,
број 718/25 од 16. јула 2025. године
„Електромрежа Србије", Београд
број 130-00-UTD-003-1183/2024 од 3. октобра 2024. године /

В.3.2.5.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

У оквиру граница ПДР-а налази се изграђена телекомуникациона инфраструктура „Телеком Србија" АД:

– кабловска ТК канализација;

– оптички и бакарни ТК каблови у канализацији;

– подземни оптички и бакарни ТК каблови;
– надземни оптички и бакарни ТК каблови;
– ТК стубови;
– ТК изводи.

На предметном подручју се наведене потребе за телекомуникационим услугама, у зависности од захтева корисника могу реализовати на више начина.

За нове и постојеће стамбене објекте вишепородичног становања планира се реализација приступне ТК мреже GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber to the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За нове пословне (комерцијалне) објекте планира се реализација приступне ТК мрежа GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber to the Home) или FTTB (Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу потребно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем ТК канализације. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, за повезивање претплатника, односно планираних објеката на ТК мрежу, за будуће потребе полагања телекомуникационих каблова у оквиру ПДР-а планирају се следећи капацитети ТК инфраструктуре:

– планира се траса – коридор за ТК канализацију капацитета две PVC (PEHD) цеви Ø110 mm дуж свих саобраћајница, у делу где нема изграђене постојеће ТК канализације;

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

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

– планирају се прелази испод коловоза саобраћајнице из свих окана на раскрсницама и на средини распона између две раскрснице;

– планира се завршавање прелаза у окнима на другој страни саобраћајнице,

– планира се повезивање нове ТК канализације на постојећу;

– планира се изградња нове ТК канализације у слободној јавној површини или у тротоару.

– планира се измештање постојећих телекомуникационих ормара изван коловоза, а изнад планиране трасе ТК канализације.

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

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

Не планира се изградња базних станица на антенским стубовима на тлу. При изради техничке документације поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упутства, прописе, препоруке и стандарде ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

/Услови, АД „Телеком Србија",
број 438794/1-2024 од 3. октобра 2024. године/

У складу са чланом 45а 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), узети у обзир одредбе члана 48. Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник РС", број 35/23) у погледу заштитне зоне електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, одређених радио-центара и радио-станица и траса радио-коридора.

/Услови
Министарство информисања и телекомуникација,
Број 3002866366 2024 од 4. октобра 2024. године /

В.3.2.5.5. Гасоводна мрежа и објекти

У обухвату ПДР-а изграђен је дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 бара, пречника DN 63 mm и DN 40 mm. Положај гасовода је оријентационо уцртан у графичком прилогу 09. Постојећа и планирана топловодна и гасоводна мрежа и објекти. Због могућег одступања података о положају гасовода, при извођењу радова на терену извршити пробне ископе („шлицовања") ради утврђивања стања тачног положаја гасовода. Постојећа мрежа се планира за измештање.

Као стечена обавеза из важећих урбанистичких планова планира се изградња:

– дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви МОР 4 бара, према Плану детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 99/16);

– дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви МОР 4 бара , према Плану детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 69/21).

Од планиране дистрибутивне мреже планира се изградња гасних прикључака до објеката будућих потрошача и мерно-регулационих станица или регулационих станица и мерних сетова, тако да сваки власник просторне целине има посебно мерење потрошње гаса.

Поштовати сва прописана растојања од планираних гасних инсталација и у свему се придржавати:

– Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС", број 86/15);

– Техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање објеката од гасовода је 1,00 m. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,80 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,00 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама и пругама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести,

дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,00 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

Поштовати сва минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода МОР≤4 бара са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима дата важећим правилником.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас" ради предузимања потребних мера, које ће се одредити након увида у стање на терену.

У случају оштећења гасовода које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

У зони 5,00 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити с алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила која при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС", број 4/09) да десет дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода обавести ЈП „Србијагас" у писаној форми.

/Технички услови, ЈП „Србијагас",
06-07-11/2130 од 31. октобра 2024. године/

Укупан капацитет гасног прикључка за потребе постојећих и нових објеката је 4560,00 Sm^3/h.

В.3.2.5.6. Топловодна мрежа и објекти

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд" и конзуму магистралног топловода М1.

Режим рада дистрибутивног система:

– повезивање корисника са дистрибутивним системом је индиректно, преко измењивачких топлотних подстаница;

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

– период испоруке топлотне енергије је током грејне сезоне;

– температурни режим примарног дела инсталације за грејање износи 120/55° C/ назívног притиска НП 16 бара.

Унутар граница предметног ПДР-а налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП „Београдске електране":

– дистрибутивни топловод Ø508,0/710 – дуж Улице Жарка Миладиновића, прелаз Улице Тошин бунар и даље према Лаудоновом шанцу;

– дистрибутивни топловод Ø406,4/560 – у Улици Жарка Миладиновића, од границе плана до топловода 508,0/710;

– дистрибутивни топловод Ø219,1/315 – од топловода 508,0/710 у Улици Жарка Миладиновића према Улици Петра Кочића;

– дистрибутивни топловод Ø219.1/315 – у зони Лаудонов шанац;

– прикључни топловод пречника Ø60.3/125 - у зони Лаудонов шанац;

– прикључни топловод пречника Ø48.3/110 – за објекат у Улици Јернеја Копитара 1а.

Планирају се трасе за планирану топловодну инфраструктуру предвиђену планским документима:

– Планом детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 99/16);

– Планом детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 69/21), осим што је предметним планом измењена локација за препумпну станицу (ППС) и прикључне топловоде.

ПДР-ом су остављени коридори за следеће планиране топловоде:

– дистрибутивни топловод Ø323,9/450 дуж Улице Тошин бунар, са одвајањем топловода Ø168,3/250 у улици Нова 2 (ван обухвата плана) и топловода Ø139,7/225 у Зеленгорску улицу;

– дистрибутивни топловод Ø114,3/200 – дуж улице Нова 2 (у обухвату плана).

Као стечена обавеза из важећег ПДР-а за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 69/21) у зони Лаудоновог шанца планира се реконструкција постојећег топловода Ø508,0/710 и повећење пречника на Ø610,0/800. Планом се предвиђа реконструкција топловода Ø508,0/710 и Ø406,4/560 у Улици Жарка Миладиновића и повећање Ø610,0/800.

Планом је повећан пречник планираног топловода Ø114,3/200 дуж саобраћајнице Нова 2 на пречник Ø168,3/250 и предвиђен коридор за планирани дистрибутивни топловод Ø168,3/250, као веза са постојећим топловодом Ø508,0/710 у Лаудоновом шанцу.

Планом се предвиђа измештање топловода у Улици Петра Кочића у планирани коридор.

Планом се предвиђа топлификација постојећих и планираних садржаја (у зони М4) у границама плана прикључењем на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране" преко постојеће и планиране топловодне инфраструктуре.

Планира се прикључење објекта на топлификациону мрежу индиректно преко предајне подстанице у објекту.

Планира се просторија за топлотну подстаницу у подрумској етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду (по могућности са оријентацијом према улици).

Планира се просторија за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда", број 54/14).

Просторији подстанице обезбедити прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Прикључење објеката на топловодну мрежу вршити према Техничким условима ЈП „Београдске електране".

/Технички услови,
ЈКП „Београдске електране",
RI - 59717/24-1. од 14. октобра 2024. године /

Капацитет постојеће топловодне и планиране топловодне инфраструктуре унутар обухвата плана задовољава укупни захтевани капацитет за грејање објеката од Q=4.940,00 kW.

Инфраструктура ЈКП „Београдске електране" планира се у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда", број 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства – Технички услови за машинско и грађевинско пројектовање топловодних мрежа.

В.3.3. Саобраћајне површине (СП)

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (СП)	
ПОДАЦИ О ЗОНИ	– Зона саобраћајне површине (СП) планира се на потезу који заузима непланско насеље „Лаудонов шанац", односно од северозападне границе ПДР-а до регулације Улице Тошин бунар; – зона саобраћајне површине (СП) обухвата део блока Б1; – у оквиру зоне СП планира се грађевинска парцела ГПЈН1; – грађевинска парцела ГПЈН1 је оријентисана ка улици Нова 2 (Лаудонов шанац) са које је планиран колски и пешачки приступ на северу и Улици Тошин бунар на истоку.
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	– Проценат заступљености јавне намене је 100%; – дозвољено је планирати јавну гаражу, park and ride паркиралишта, станице за снадбевање горивом, површине намењене отвореним паркиралиштима, терминусе ЈЛП-а, депое, површине у функцији одржавања саобраћајница, односно изградња објеката у функцији саобраћаја са циљем модернизације технолошког процеса (управна зграда, терминусни објекти у функцији управљања саобраћајем са пратећим садржајима (просторије намењене отправнику, возачима, санитарне просторије за запослене, простор – шалтер за продају карата путницима и друго), пратећи комерцијални садржаји (ресторан, продавница...), магацини, надстрешнице, рампе и сви други грађевински елементи.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– Грађевинска линија свих објеката, надстрешнице и сви други грађевинских елемената у габариту планирају се на минимум 3,00 m од регулационе линије улице Нова 2; – унутар ГПЈН1 налази се зона заштитног зеленог појаса у оквиру које није дозвољена изградња објеката; – зона заштитног зеленог појаса је планирана у ширини од 9,00 m дуж јужне стране ГПЈН1, у циљу конституисања зелених оаза, визуелне и безбедносне заштите, заштите од буке, смањења негативних утицаја од саобраћаја и издувних гасова, те заштите од погледа формирањем визуелне баријере и у функцији изолације планираних стамбених објеката у оквиру зоне М4 од планираних намена у зони СП; – у оквиру заштитног зеленог појаса планирати поред површина за биљни материјал, површине за комуникацију (стазе, плато, степенице, рампе, пешачка површина); – дозвољено је планирање више објеката у форми комплекса у оквиру зоне грађења; – уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима мора износити најмање једну висину објекта, а у односу на фасаду објекта без отвора 1/2 те висине; – дозвољена је санација терена и изградња пасарела у циљу решавања/савлађивања висинских разлика и успостављања континуитета кретања пешака/возила.
ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКАТА	– Максимум 4,00 m за терминусне објекте; – максимум 10,00 m за јавну гаражу.
КОТА ПРИЗЕМЉА	– Кота пода приземља је максимално 0,15 m виша од највише коте приступне саобраћајнице; – приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	– Индекс заузетости (Из) на грађевинској парцели ГПЈН1 је максимум 20%; – индекс заузетости (Из) подземних етажа износи максимум 50%.
ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ	– Колски приступ грађевинској парцели ГПЈН1 остварити из правца саобраћајнице Нова 2 (Лаудонов шанац); – површине за паркирање аутомобила и одлагање бицикала планирају се на грађевинској парцели; – паркирање решити на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле или у оквиру подземних етажа објекта, а према нормативу: пословање: 1,00 ПМ/60,00 m^2 НГП; магацини: 1,00 ПМ/100,00 m^2 БРГП; обавезно је планирање паркинга за бицикле; – паркирање службених возила решавати на паркинг-површинама у оквиру комплекса; – у поступку спровођења планског документа и израде техничке документације остваврити сарадњу и са Секретаријатом за јавни превоз и Секретаријатом за саобраћај који ће кроз услове прецизно дефинисати услове и начин одређивања неопходног броја паркинг-места спрам дефинисане намене и регулаторних норматива и позиције колских прилаза.
ОГРАЂИВАЊЕ	– Обавезно је ограђивање грађевинске парцеле ГПЈН1 и то у висини од минимум 1,50 m (зидани део максималне висине 0,60 m); – према зони М4, односно ГП1 дозвољено је постављање живе ограде у форми ниског жбунастог растиња у висини минимум 1,50 m; – пешачке и колске капије планирају се у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости комплекса.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	– Проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели ГПЈН1 у оквиру СП је минимум 60%; – обавезно је остварити минимум 10% од укупне површине грађевинске парцеле ГПЈН1 за зелене незастрте површине; – слободне и зелене површине на парцели уредити на следећи начин: – поплочавање мора да буде репрезентативно и безбедно за коришћење у свим временеским приликама; – стазе и платое пројектовати са падом 1–2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној канализацији; – приликом планирања просторне матрице, уважити постојеће правце пешачког кретања у околном простору; – водити рачуна да је у питању зона окретнице, што утиче на просторну матрицу, начин уређења и опремања простора; – планирати и опремити простор на којем корисници јавног градског превоза могу да се одморе и сачекају превоз; – обавезно поштовати услове саобраћајне безбедности и прегледности; – простор опремити елементима урбаног мобилијара: места за одмор, клупе, зидићи, степеништа, чесма и сл. – декоративни елементи: јавно декоративно осветљење, могуће озелењавање потпорне конструкције; – користити школоване саднице изразитих декоративних својстава, усклађених са условима средине, обезбедити удео аутохтоних врста. – приликом формирања паркинг-простора за службена возила извршити засену садњом дрворедних садница; – по ободу грађевинске парцеле ГПЈН1 ка зони М4 (односно ка ГП1), формирати заштитни зелени појас ширине око 9,00 m. Заштитни зелени појас треба да је довољно густ и широк, састављен од четинарског, листопадног дрвећа и шибља; – пројектовању заштитног зеленог појаса морају да претходе: геоморфолошка, педолошка, климатска и биолошка истраживања предметног подручја од којих, у првом реду, зависи избор врста, као и остали параметри за пројектовање појаса; типови засада планирају се као дрвореди и линеарне или тракасте дрвенасто-жбунасте групације, тракасти заштитни појасеви и континуални масиви; – у оквиру заштитног зеленог појаса минимум 70% су површине под зеленим незастртим површинама; – у оквиру заштитног зеленог појаса дозвољено је планирати поплочане пешачке површине, стазе, степенице, рампе, перголе, надстрешнице, риголе каналете, спољашњу расвету, мобилијар и опрему у виду клупа, чесми, корпе за отпатке, жардињере;

	– у оквиру заштитног зеленог појаса дозвољено је планирати водове подземне јавне инфраструктуре; – сви садржаји у оквиру заштитног зеленог појаса су у функцији јавног коришћења; – на грађевинској парцели ГПЈН1, у оквиру зоне СП, планирају се површине за доставна и сервисна возила у складу са организацијом комплекса и другим техничким условима специфичним за објекат; – доставне површине чине: доставни прилаз за доставна возила (економско-технички прилаз), простор за сакупљање и одвожење смећа; – путеви за интервентно возило не могу се користити у друге сврхе; – сви прилази морају бити савладиви, приступачни и диференцирани по намени и изграђени у складу с важећим стандардом приступачности.
МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	– Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле у оквиру зоне СП подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу, телекомуникациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.
ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА	– Дозвољава се спровођење фазне реализације допуштених интервенција; – све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији и за сваку се фазу реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина; – обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.
СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	– Придржавати се норматива дефинисаних Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС”, бр. 15/22 и 10/26); – за грађевинску парцелу ГПЈН1, у оквиру зоне СП, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Прилог 3: Табеларни преглед посебних правила уређења и грађења за саобраћајну површину СП

На простору између улица: Зеленгорске, Нове 10 и Нове 2, изван граница плана, предвиђа се аутобуски терминус ЈЛП-а. Због велике денивелације терена и близине лесног одсека, планира се израда урбанистичког пројекта који ће прецизно дефинисати све елементе аутобуског терминуса јавног градског превоза путника и могућност изградње јавне гараже. Колски приступ аутобуском терминусу ЈЛП-а планира се из Зеленгорске улице.

В.3.4. Инфраструктурна површина – препумпна станица (ППС)

У границама ПДР-а детерминисана је зона инфраструктурна површина ППС – препумпна станица система даљинског грејања „Лаудонов шанац” у оквиру блока Б1, на грађевинској парцели ГПЈН2.

ППС је део топловодног система, односно система даљинског грејања. Намена ППС-а је подизање потенцијала носиоцу топлотне енергије топлој води, односно њено додатно пумпање да би се задовољили основни захтеви даљинског грејања – добро и квалитетно снабдевање свих потрошача топлотном енергијом.

ППС у блоку Б1 (ГПЈН2) повезана је са два топловодна прикључка на топловод Ø610,0/800.

Ниво буке који емитује ППС мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објекта и уградњом одговарајућих пригушивача буке, где је максимално прописан ниво буке за дан 65 dB, а за ноћ 55 dB. ППС мора бити вентилисана и опремљена противпожарним апаратима у циљу заштите од пожара.

ППС се планира у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају. Од ППС до постојеће топловодне мреже планира се изградња припадајућих топловодних прикључака.

Изградња у оквиру зоне ППС „Лаудонов шанац” је условљена техничко-технолошком потребом система даљинског грејања и обезбеђења сигурне и квалитетне испоруке топлотне енергије постојећим и будућим потрошачима у делу градске општине Земун, спровођење мера за заштиту животне средине и гашење котларнице у насељу „Сава Ковачевић”.

Препумпна станица „Лаудонов шанац” је зидани слободностојећи објекат који је потребно поставити у оквиру зоне грађења, на минимум 1/3 висине објекта ППС-а од регулационе линије ка зони М4, а не мање од 2,00 m.

Препумпна станица је полуукопани објекат. Резервоар техничке воде и експанзионе посуде планирају се на грађевинској парцели.

Грађевинска парцела има пешачки и колски приступ одговарајуће носивости и ширине према меродавном сервисном возилу.

Колски приступ грађевинској парцели ГПЈН2 остварује се из Улице Тошин бунар. Дозвољава се колски приступ службеном возилу ЈКП „Београдске електране”, грађевинској парцели ГПЈН2 преко стајалишног платоа у Улици Тошин бунар.

Потребе за паркирањем решити у оквиру припадајуће парцеле.

Висина објекта препумпне станице се дефинише у складу са технолошким потребама.

Површину око објекта препумпне станице озеленити формирањем затрављених површина на којима ће се садити ниже форме шибља.

Објекат препумпне станице оградити транспарентном оградом висине 3,00 m. У оквиру ограде предвидети капију за улазак/излазак и уношење/изношење опреме.

Ограду око објекта препумпне станице озеленити садњом вертикалних зелених застора од пузавица и/или живе ограде.

Ободом грађевинске парцеле препорука је да се планира заштитни зелени појас.

Објекат препумпне станице „Лаудонов шанац" прикључити на водоводну мрежу (0,55 l/s), канализациону мрежу (0,002 l/s), електроенергетску мрежу (Ринст = 800,00 kW напонског нивоа 0,40 kV) и телекомуникациону мрежу (оптички кабл за даљинско управљање и мониторинг).

За новопланирани објекат препумпне станице „Лаудонов шанац" 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).

В.3.5. Јавне службе, јавни објекти и комплекси

Објекти јавних служби и комплекса нису предвиђени у границама ПДР-а и потребе будућих становника за наведеним установама задовољавају установе у окружењу.

В.3.5.1. Социјална заштита

У границама ПДР-а не налазе се објекти социјалне заштите и нису планиране површине за нове објекте социјалне заштите. Према евиденцији Секретаријата за социјалну заштиту на КП 2436/1 КО Земун налази се неформално ромско насеље изграђено од рециклираног грађевинског отпада и комбинованих грађевинских материјала и рециклираног грађевинског отпада.

/ Услови Секретаријата за социјалну заштиту,
Број XIX 08-350-84/2024- од 11. октобра 2024. године/

В.3.5.2. Објекти образовања и дечје заштите

В.3.5.2.1. Предшколске установе

У оквиру предметног простора не налазе се објекти предшколских установа.

Анализом величине популације предшколске деце на простору у границама плана ће обухватити 183 деце за боравак у дечијим установама.

У непосредној близини границе ПДР-а, на удаљености до 500,00 m налази се објекат предшколске установе „11. април":

– Ј.1.ДОГ.9.15 – „Бајка" у Улици Тошин бунар бр. 134, спратност Пр+1, БРГП 2.025,00 m^2, (270 деце);

– Ј.1.ПЛ.9.37. – „Ј1", у Похорској улици, спратност Пр+1, БРГП 2.025,00 m^2, (270 деце).

Смештај деце обезбедити изградњом два депанданса предшколске установе (Д), капацитета максимално 80 деце (4–5 васпитних група) у обухвату ПДР-а, у објекту стамбене намене, у свему према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС– Просветни гласник", број 1/19).

Правила грађења за депанданс предшколске установе у обухвату ПДР-а:

– планира се на ГП2 и ГП4 у оквиру објекта стамбене намене у зони М4;

– БРГП објекта износи минимум 6,50 m^2 по детету (нето површина дела објекта око 442,00 m^2);

– планира се озелењена површина за боравак деце на отвореном на ГП2 и ГП4 или у непосредном окружењу; озелењена површина коју не одваја саобраћајница од објекта депанданса, површине минимум 8,00 m^2 по детету, у непосредном делу стамбеног дела објекта, атријума и других одговарајућих зелених површина (градски парк, двориште, јавно дечје игралиште и сл.)

– депанданс се планира са засебним улазом, као и доставним прилазом и улазом, у односу на стамбени део објекта на ГП2 и ГП4 у оквиру спратности на приземљу, односно првом спрату;

– игралиште се планира у површини од минимум 3,00 m^2 по детету, игралишта се пројектују и изводе у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта („Службени гласник РС", број 41/19);

– травнате површине чине минимум 3,00 m^2 по детету, односно око 50% укупне слободне површине;

– биљни материјал не сме да садржи токсичне делове, бодље, алергене врсте;

– терен мора да буде раван или благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода;

– део озелењене површине који користе деца мора бити ограђен транспарентном оградом висине 1,50 m, а улаз и излаз обезбеђен, димензије слободног простора између вертикалних преграда транспарентне ограде максимум 12,00 cm, без хоризонталних преграда;

– резервисана зелена површина се планира у мирном делу блока, ослоњена на планиране зелене површине у зони, удаљена од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца неконтролисано не напуштају резервисане површине за боравак деце;

– планирају се обавезне просторије: група просторија за децу, помоћне просторије, санитарне просторије за запослене и кухиња, просторије за помоћно особље, просторије за изолацију, просторије за васпитаче, вишенаменски простор...;

– на парцели, односно зеленој површини планираној за потребе боравка деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном;

– архитектонско обликовање мора бити у складу с Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник", број 1/19);

– у погледу техничких услова, прикључака и инсталација, депанданс мора да испуњава све услове прописане Правилником;

– норматив за паркирање: 1,00 ПМ/100,00 m^2 БРГП објекта депанданса у оквиру припадајуће грађевинске парцеле;

– формирати пасаже и отворене пролазе – комуникације, који повезују зоне и функције, као и раздвојити колски и пешачки саобраћај чиме се постиже већа безбедност станара, а самим тим и деце.

/ Услови Секретаријата за образовање и дечју заштиту,
Број VII-03 бр. 35-75/2024 од 24. априла 2025. године/

В.3.5.2.2. Школске установе

У границама ПДР-а не налазе се постојећи објекти основних школа.

У гравитационој зони, на удаљености од 2000,00 m од границе предметног простора, налазе се објекти основне школе:

Основна школа	Број ученика	Број наставних просторија (учионица и кабинета)	Број смена	БРГП (m^2)	Површина школског комплекса (m^2)
ОШ „Мајка Југовића”, Градски парк бр. 9, Нови Београд	544	18	2	2478,00	14.460,00
ОШ „Надежда Петровић“, Луја Адамича бр. 4, Нови Београд	789	22	2	3849,00	15.100,00
ОШ „Марко Орешковић“, Отона Жупанчича бр. 30, Нови Београд	457	19	2	4123,00	13.900,00

У складу с потенцијалима стамбених зона у обухвату, постојећа мрежа објеката планирана је да се употпуни изградњом два нова објекта и то:

– локација у новобеоградском Блоку 30, у оквиру резервисане површине за јавну намену основне школе, површине око 1,85 ha;

– локација у новобеоградском Блоку 33, у оквиру резервисане површине за јавну намену основне школе, површине око 1,67 ha.

С обзиром на то да се ради о незнатном повећању броја становника, а самим тим и обухвата деце, постојећи и планирани капацитети у школским установама у гравитационој зони довољни су за прихват овог дела популације.

/ Услови Секретаријата за образовање и дечију заштиту,
Број VII-03 бр. 35-75/2024 од 24. априла 2025. године/

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

Површине осталих намена у оквиру ПДР-а су опредељене кроз једну урбанистичку зону:
– М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

В.4.1. Зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4)

У делу обухвата ПДР-а, у блоковима Б1, Б2 и Б3 планира се зона М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

Простор у обухвату урбанистичке зоне М4 је делимично изграђен.

У делу обухвата ПДР-а који је изграђен налазе се објекти средњег и доброг бонитета, ниске спратности са основном наменом породичног становања са комерцијалним садржајима у приземљу објеката и објекти искључиво комерцијалног садржаја.

У оквиру урбанистичке зоне М4 планом се предвиђају грађевинске парцеле: ГП1, ГП2 , ГП3 и ГП4.

Преглед грађевинских парцела које се планирају ПДР-ом са приказом катастарских парцела које чине грађевинске парцеле, приказан је табеларно у глави Г.3. КП од којих се планирају ГП остале намене, поглавље I, текстуални део ПДР-а.

ЗОНА М4	
ПОДАЦИ О ЗОНИ	– Зона М4 – површине осталих намена – зона мешовитих градских центара у зони више спратности планирана је: – у делу блока Б1 између улица: Тошин бунар, Зеленогорске и Нове 10; – у блоку Б2 између улица: Жарка Миладиновића, Тошин бунар, Нова 1 и Петра Кочића; – у блоку Б3 између улица Жарка Миладиновића и Петра Кочића; – у блоку Б1 планирају се грађевинске парцеле ГП1 и ГП2, као и зона у оквиру које је дозвољена парцелација/препарцелација; – у блоку Б2 планира се грађевинска парцела ГП3; – у блоку Б3 планира се грађевинска парцела ГП4; – простор у оквиру зоне М4 је делимично изграђен у претходном периоду.
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	– У оквиру зоне М4 планирана намена површина подразумева комбинацију пословања/комерцијалних садржаја и становања; – проценат заступљености становања као доминантне намене креће се од минимум 51% до максимум 90%; – проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена креће се од минимум 10% до максимум 49%; – планирани однос основне и компатибилне намене, планира се на нивоу грађевинске парцеле;

	– у оквру комерцијалних садржаја могућа је изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају комфор становања и животну средину, и то: трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, садржаји културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.); – у оквиру зоне М4, у односу на очекиван пораст броја становника, поред доминантних и/или компатибилних намена планирају се два депанданса предшколске установе: Д1 у оквиру грађевинске парцеле ГП2 у блоку Б1 и Д2 на грађевинској парцели ГП4 у блоку Б3; – у приземљу објекта обавезни су пословни и/или комерцијални садржаји; – у приземљу објекта планирају се улазне партије у стамбену и пословну зону, приступи који мерцијалним садржајима и засебан улаз у депанданс предшколске установе; – у приземљима планираних објеката није дозвољено становање; – у подземним етажама објекта дозвољено је паркирање возила, позиционирање техничких просторија и инсталационих система намењених функционисању објеката, магацина, остава, трафостанице и сл.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	– На грађевинским парцелама дозвољава се изградња нових објеката, као и реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката, доградње и/или надоградње, под условом да постојећи објекат својим положајем задовољава услове дефинисане ПДР-ом; – на грађевинским парцелама на којима се налазе постојећи објекти који нису у складу с урбанистичким параметрима дефинисаним ПДР-ом дозвољава се текуће и/или инвестиционо одржавање и интервенције у постојећим габаритима објекта; – на грађевинској парцели у оквиру зоне М4 дозвољено је планирање грађевинског комплекса стамбено-пословне намене као просторе целине која се састоји од више повезаних самосталних функционалних целина, односно стамбених објеката и пословно-стамбених објеката; – дозвољава се формирање стамбеног комплекса као просторне целине која се састоји од више повезаних самосталних функционалних целина које имају претежну стамбену намену (вишепородично становање) и у оквиру кога се формирају зелене и слободне површине, уз поштовање предуслова да стамбени комплекс могу чинити једна или више оних грађевинских парцела директно планираних ПДР-ом, без могућности промена њихове површине и облика и/или катастарских парцела које задовољавају услове да постану грађевинске парцеле; – дозвољено је планирање грађевинског комплекса стамбено-пословне намене са објектима у новој просторно-функционалној, саобраћајној и технолошкој организацији простора са пословним просторима, комерцијалним делатностима и становањем; – на свакој грађевинској парцели планира се изградња једног, максимално два објекта, са једњим или више припадајућих улаза; – физичку структуру на грађевинској парцели планирати као јединствен комплекс у просторњном, функционалном и визуелном смислу; – на грађевинској парцели у оквиру зоне М4 дозвољена је изградња пратећих садржаја који су искључиво у функцији нових објеката у виду: отворених спортских терена, отворених теретана, отворених вежбаоница, отворених играоница, дечјих игралишта, надстрешница, сенила, базена, стакленика и зимских башти, отворених башти и зелених оаза, отворених и/или полуотворених тремова, фонтана, као и објеката намењених техничко-технолошком и инфраструктурном функционисању објеката (смећаре, трафо станице, МРС....); – на грађевинској парцели у оквиру зоне М4 није дозвољена изградња помоћних објеката (магацина, остава, складишта, спремишта...); – дозвољено је повлачење приземних етажа комплекса у односу на фасадну раван виших дее лова објекта, у циљу афирмације архитектонског обликовања и функционалног обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу; – дозвољено је планирање пасажа и отворених пролаза у нивоу приземља, у циљу пешачког повезивања и доступности комерцијалних садржаја који су планирани на нивоу партера и јавног простора улица са којих се приступа; – дозвољено је планирање отворених пешачких комуникација између партера и виших спраа това објеката посредством рампи, степеништа, лифтова, пасарела; – дозвољено је формирање више повучених етажа објекта; – уколико се планира више повучених етажа, висина венца последње повучене етаже објекта одређује се под углом од 57° у односу на коту венца последње пуне етаже.

КОТА ПРИЗЕМЉА	– У оквиру урбанистичке зоне М4, на терену који је класификован као раван терен: – максимално растојање коте приземља објекта од нулте коте износи 1,60 m навише; – кота приземља објекта може бити једнака нултој коти; – кота приземља објекта не може бити нижа од нулте коте. – Приступ коти приземља објекта мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања; – на грађевинским парцелама које излазе на две могуће приступне саобраћајнице, применом правила одређују се и две коте приземља тако пројектованог објекта, посебно за део објекта који је оријентисан ка једној, а посебно за део објекта који је оријентисан ка другој приступној саобраћајници; – на грађевинским парцелама на којима се реализује изградња нових објеката који у прии земљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити виша од нулте коте максимално 0,20 m, независно од одређене коте приступне саобраћајнице; – на грађевинским парцелама на којима се реализује реконструкција, адаптација, санација, доградња и/или надоградња постојећих објеката изграђених у складу са Законом, задржавају се постојеће коте приземља.
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– Објекте поставити у оквиру аналитички дефинисаних зона грађења, које су уједно и грађек винске линије, на начин приказан у графичком прилогу бр. 04 Регулационо-нивелационо реp шење, дела II, графички део ПДР-а; – грађевинске линије којима је опредељена зона грађења нису обавезујуће, па с тим у вези није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простор који је дефинисан грађевинским линијама; – у улици Нова 1, која је ван обухвата ПДР-а, а тангира блок Б2 је изведен кишни колектор Ø800 mm. Надземна грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта на ГП3, у оквиру Б2, дефиф нисана је на 5,00 m од регулационе линије. Подземна грађевинска линија, према улици Нова 1, на ГП3 у блоку Б2 је на 3,00 m од регулационе линије; – на грађевинској парцели дозвољава се изградња једног објекта који може имати више улаа за (ламела), односно максимално два објеката у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила за растојање између објеката; – није дозвољена изградња помоћних објеката, осим објеката инфраструктуре; – дозвољена је изградња објеката различитих типолошких карактеристика, укључујући слободностојеће, двојне, једнострано и/или двострано интерполоване, атријумске и полуатријумске објекте; – растојање објекта од бочне границе парцеле: – растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадаа ма (парапет отвора 1,60 m) од бочних граница парцеле у овој зони је минимум 1/5 висине објекта; – растојање објекта од границе парцеле са отворима просторија стамбене и пословне намее не на бочним фасадама од бочних граница парцеле је минимум 1/3 висине објекта; – растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле парцеле је минимум 1/2 висине објекта; – дозвољено је планирати једнострано/двостарно узидане објекте без отвора на бочним границама грађевинске парцеле. – За угаоне објекте примењује се растојања од бочних граница парцеле; – у случају изградње стамбеног или грађевинског комплекса, међусобно растојање између објеката у комплексу је минимум 2/3 висине вишег између два стамбена; – у случају изградње грађевинског комплекса међусобно растојање између објеката у комплексу, између стамбеног и нестамбеног објекта је минимум 2/3 висине вишег објекта; – у оквиру површина које нису планиране за изградњу дозвољено је планирати површине наа мењене кретању пешака са партерним уређењем у виду поплочања у комбинацији са застртим и незастртим зеленилом, жардињерама, воденим површинама, расветом, мобилијаром, а у изузетним случајевима дозвољено је користити предметне површине као приступни пут за кретање противпожарног возила.

ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ОБЈЕКТА	– У оквиру зоне М4, у блоку Б1, на грађевинским парцелама планира се изградња објеката чија је висина венца максимално 32,00 m према регулацији Улице Тошин бунар, а висина венца последње повучене етаже објеката износи максимално 37,00 m; – у оквиру зоне М4, у блоку Б2, на грађевинској парцели планира се изградња објеката у коме позицији два дела: у зони угла на раскрсници улица Тошин бунар и Жарка Миладиновића планира се изградња објекта висине венца максимално 32,00 m и висине венца последње повучене етаже објеката максимум 37,00 m, док се у оквиру дела блока према улицама Жарка Миладиновића и Нова 1 планира изградња објекта висине венца максимум 24,00 m и висине венца последње повучене етаже објеката максимум 32,00 m; – у оквиру зоне М4, у блоку Б3, на грађевинској парцели планира се изградња објеката чија је висина венца максимум 24,00 m према регулацији Улице Жарка Миладиновића, а висина венца последње повучене етаже објеката је максимум 32,00 m; – код објеката са равним кровом максимална висина венца објекта се рачуна до горње коте ограде повучене етаже; – кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	– Индекс заузетости Из надземних етажа објекта, на нивоу грађевинске парцеле, износи макк симум Из=60%; – индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%; – индекс заузетости Из подземних етажа објекта, на нивоу грађевинске парцеле, износи максимално Из=85%; – у обрачун индекса заузетости (Из) надземних етажа не улазе отворени спортски терени, отворене теретане, отворене вежбаонице, отворене играонице, дечја игралишта, отворене баште, дворишта и зелене оазе, отворени и/или полуотворени стакленици и тремови, фонтане, као и објекти намењени техничко-технолошком и инфраструктурном функционисању објеката (смећаре, трафо станице, МРС...).
ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ	– Директан колски приступ (улаз/излаз) на Улицу Тошин бунар дозвољен је за грађевинску парцелу ГП1 у блоку Б1 (која представља изузетак у плану); – колски приступ грађевинским парцелама у оквиру блока Б1 планира се из улице Нова 10, изузетак је грађевинска парцела ГП1, која због своје позиције остварује колски приступ са Улице Тошин бунар и Нова 10; – колски приступ грађевинској парцели (блок Б2) остварити из правца саобраћајница Жарка Миладиновића и Нова 1; – није дозвољен колски приступ грађевинској парцели у блоку Б2 са саобраћајнице Тошин бунар; – колски приступ грађевинској парцели у блоку Б3 остварити из правца саобраћајнице Жарка Миладиновића ; – пешачки приступ грађевинским парцелама (блокови 1, 2 и 3) остварити из правца улица: Тошин бунар, Нова 10, Жарка Миладиновића, Петра Кочића и Нова 1; – паркирање возила решити у оквиру грађевинске парцеле, на њеним слободним површинама и/или у оквиру подземних етажа објекта/комплекса; – прорачун потребног броја паркинг-места за планиране намене у оквиру урбанистичке зоне М4, вршити у складу са нормативима: – становање: 1,10 ПМ/једном стану; – трговину: 1,00 ПМ/50,00 m² нето продајног простора; – пословање: 1,00 ПМ/60,00 m² НГП пословног или административног простора; – пословне јединице: 1,00 ПМ/50,00 m² корисног простора или 1,00 ПМ/ пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50,00 m²; – угоститељски објекти: 1,00 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта; – хипермаркет: 1,00 ПМ на 50,00 m² продајног простора; – депаданс предшколске установе: 1,00 ПМ на једну групу деце; – обавезно је планирање паркинга за бицикле.

	– Колски улази/излази у подземну гаражу нових објеката планирају се са јавних саобраћајница, на минимум 10,00 m од раскрсница (изузетак је грађевинска парцела ГП1); – дозвољено је планирање више подземних етажа објекта; – колски приступи се планирају преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром; – у поступку израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража (типови гаража, степеништа, паркинг-места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), у складу са важећим правилницима.
ОГРАЂИВАЊЕ	– Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле у блоковима Б2 и Б3; – у блоку Б1 дозвољено је ограђивање грађевинских парцела на бочним границама према суседним грађевинским парцелама и задњој граници грађевинске парцеле; – није дозвољено ограђивање грађевинских парцела према Улици Тошин бунар; – на грађевинској парцели ГП1, у оквиру зоне М4, с обзиром на то да је угаона грађевинска парцела, дозвољено је према зони СП планирати зелену ограду у виду ниског растиња; – уколико се власници усагласе, могуће је изостављање бочних ограда или осовинско постављање јединствених, заједничких бочних ограда, границом суседних парцела; – ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лаких материјала репрезентативног изгледа и зеленила висине максимално 1,50 m са висином зиданог постаменталног дела ограде од максимум 0,60 m;
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– архитектонску интервенцију решавати у контексту, уз поштовање и подржавање микролокације, те уз савременост архитектонске концепције објекта, подржану применом енергетски ефикасних и технолошки одрживих материјала у савременој изградњи; – нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле, као ни према бочним границама парцеле, односно према суседним објектима; – дозвољено је планирати препусте на објекту (еркери, балкони, улазне надстрешнице, надстрешнице) који не могу прелазити предњу грађевинску линију више од 1,00 m, у блоку Б1, у оквиру зоне М4 и то на делу објекта вишем од 4,00 m ; – дозвољено је планирати препусте на објекту преко грађевинске линије у блоку Б2, у оквиру зоне М4, само према улицама Жарка Миладиновића и Нова 1 максимално 1,00 m, на висини од 4,00 m; – дозвољено је планирати препусте на објекту преко грађевинске линије у блоку Б3, у оквиру зоне М4, само према Улици Жарка Миладиновића, максимално 1,00 m, на висини од 4,00 m; – на грађевинској парцели ГП1 у оквиру зоне М4 дозвољава се формирање фасадних отвора објекта ка заштитном зеленом појасу у оквиру зоне СП, којој заштитни зелени појас и припада и ка зони ППС, тако и обрнуто, уз обавезно поштовање дефинисаних зона грађења надземних делова објеката датих у графичком прилогу бр. 04 Регулационо-нивелационо решење, поглавље II, графички део ПДР-а; – дозвољава се формирање фасадних отвора на свим фасадама на грађевинској парцели ГП3, у оквиру блока Б2; – у зони М4 обликовање обавезно спроводити не везујући се за стилске одреднице прошлих времена, уз примену што виших модерних ликовно-естетских својстава, у савременом духу, са новим квалитетним и енергетски одрживим материјалима; – очекује се да нови објекти у зони М4 поседују стилску атрактивност и уникатност због урбанистичке позиције на којој се налазе; – приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала, фонтане, зелени зидови и сл.); – материјализација објеката и морфологија кровних равни морају бити у духу савремене архитектуре и у складу са модернистичким карактером Београда; – планирати транспарентне приземне етаже са комерцијалним садржајима вишег и високог стандарда; – дозвољено је формирање више повучених етажа; – обликовање последње етаже објекта мора бити у форми равног крова;

	– последња етажа повученог спрата се повлачи од фасадне равни последњег спрата према јавној саобраћајној површини минимално 1,50 m у нивоу пода; – није дозвољено видно постављање спољних јединица термотехничких уређаја и опреме на фасадама објекта; – употребити квалитетне грађевинске материјале, који обезбеђују висок ниво очувања енергије (ефекти загревања у летњим месецима, расхладно дејство доминантних ветрова и сл.) и заштите од буке.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	– Остварити минимум 40% слободних и зелених површина на грађевинској парцели; – код угаоних објеката минимални проценат слободних и зелених површина износи 31%; – остварити минимум 15% зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на грађевинскиој парцели; – све површине изнад подземне етаже третирати тако да се обезбеди континуитет и јединственост дворишних површина, пешачких токова, користећи елементе урбаног мобилијара, опреме и поплочања; – обавезно је формирање површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађени у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењени паркинг-простор; – простор опремити мобилијаром и садржајима за игру деце (претходно одредити простор за дечје игралиште). Норматив за дечија игралишта (3–11 година) је 1,00 m²/становнику (минимум 100,00–150,00 m²); – планирати додатно озелењавање равних кровова интезивним зеленилом са високим растињем, – обезбедити адекватно сакупљање и одвођење атмосферске воде, решити и систем наводњавања; – обавезно је озелењавање равних кровова подземних делова објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 m; – за сваку интервеницију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и, уколико је неопходно, урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје; – уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планира се пресађивање стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла; – дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима кровних башти и живе ограде око пешачких и зелених површина; – паркинг-просторе застрти полупорозним застором (растер елементима и травом) и засенити школованим дрворедним садницама према просторним могућностима; – препоручује се озелењавање кровних башти и коришћење живе ограде висине максимум 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина; – обавезно је озелењавање свих отворених простора, где је то могуће засторима од растер елемената и траве, уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке, фонтане, засене и др.); – планира се садња дрвенастих стабала на делу парцеле намењеном за слободне и зелене површине, тако да се обезбеди минимум 60% његове засене (ортогонална пројекција крошњи дрвећа); – испред објеката/комплекса планирају се уређене и одржаване зелене површине са уређеним пешачким комуникацијама и платоима од чврстог материјала.
ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	– Рампе за приступ подземним гаражама пројектовати иза тротоара, односно регулационе линије, са нагибом до 12% за отворену и до 15% за покривену или откривену грејану рампу; – колски приступ гаражи, односно паркинг-простору се планира кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 6,00 m за двосмерни саобраћај; – колски приступ пројектовати на парцели као двосмерни минималне ширине 6,00 m, из улице нижег реда, на удаљености од минимум 10,00 m од раскрснице; – када се приступ гаражи пројектује уз помоћ ауто-лифта пројектовати простор испред ауто-лифта на предметној парцели, минималне дужине 5,00 m, са нагибом до max5%, тако да возило које чека не омета проток колског и пешачког саобраћаја на улици.

МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ	– Грађевинска парцела има приступ са јавне саобраћајне (колско-пешачке) површине и минималну комуналну опремљеност; – минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева прикључење на јавну градску електроенергетску, телекомуникациону, водоводну, канализациону и топловодну или гасоводну мрежу према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.
ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА	– На грађевинској парцели у оквиру урбанистичке зоне, поред једновремене, дозвољава се спровођење фазне реализације интервенција дефинисаних ПДР-ом; – фазе реализације на грађевинској парцели биће дефинисане кроз техничку документацију; – фазна реализација интервенција дефинисаних ПДР-ом, са приказом свих фаза реализације, мора бити графички, текстуално и нумерички дефинисана у инвестиционо-техничкој документацији за сваку од фаза која је предмет реализације; – свака фаза реализације самостално и/или заједно са претходно започетом и/или реализованом фазом представља техничку, технолошку и функционалну целину која испуњава услове дефинисане ПДР-ом; – свака фаза мора имати задовољене потребе за саобраћајним приступима, подземним интерним саобраћајницама, паркирањем у подземној гаражи, обезбеђеним независним улазом/излазом у/из гараже, комуналном инфраструктуром, противпожарним путевима и платоима за интервенцију ватрогасних возила; – обавезно је функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.
СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	– Није дозвољено спровођење поступака парцелације на грађевинским парцелама: ГП1, ГП2, ГП3 и ГП4 у урбанистичкој зони М4; – дозвољава се парцелација/препарцелација оних катастарских парцела у оквиру блока Б1, које су означене у графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, поглавље II, графички део ПДР-а, а које нису директно планиране ПДР-ом; – овим ПДР-ом планирају се грађевинске парцеле: ГП1, ГП2, ГП3 и ГП4 на начин како је дато у глави Г.1. Смернице за спровођење, поглавље I, текстуални део ПДР-а и у графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а; – за грађевинске парцеле које се дефинишу пројектом парцелације односно препарцелације, површина грађевинске парцеле износи минимум 1600,00 m^2; – за грађевинске парцеле које се дефинишу пројектом парцелације односно препарцелације, ширина фронта грађевинске парцеле износи минимум 20,00 m; – у случају нове изградње дозвољено је уклањање свих постојећих објеката на грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке зоне М4; – за планирану изградњу на свим грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке зоне М4 обавезна је верификација идејног решења планираних објеката, пре издавања Локацијских услова, од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз обавезно прибављање сагласности Секретаријата за саобраћај на саобраћајно решење; – за потребе верификације идејног решења приказати све планиране објекте на свакој грађевинској парцели појединачно, са планираном висином и архитектуром, вертикалним пресеком кроз терен у циљу провере планираних максималних висина објеката са планираним саобраћајницама.
ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту уређења терена, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Прилог 4: Табеларни преглед посебних правила уређења и грађења за зону М4

В.4.1.1. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у зони М4		
ПАРАМЕТАР		ВРЕДНОСТ
М4	Површина урбанистичке зоне М4	19.663,24 m²
	Грађевинска парцела у урбанистичкој зони М4	ГП1, ГП2, ГП3 и ГП4
	Планиране намене	становање/комерцијала и дел. (%)= 51-90%/10-49 %
	Број депанданаса предшколске установе	два депанданса предшколске установе: Д1 на ГП2 у блоку Б1 Д2 на ГП4 у блоку Б3
	Индекс заузетости (Из)	max 60% (увећање за угаоне објекте износи максимално 69%)
	Индекс заузетости подземних етажа	max 85%
	Слободне и зелене површине	min 40% (умањење за угаоне објекте износи минимум 31%)
	Незастрте зелене површине	min 15%
	Максимална висина објекта на грађевинској парцели у блоку Б1 (висина венца последње повучене етаже објекта) (m)	32,00 m (37,00 m)
	Максимална висина објекта на ГП3 у блоку Б2 (висина венца последње повучене етаже објекта) (m)	32,00 m (37,00 m) у делу блока према улицама: Жарка Миладиновића, Тошин бунар и Нова 1 24,00 m (32,00 m) у делу блока према улицама: Жарка Миладиновића, Петра Кочића и Нова 1
	Максимална висина објекта на ГП4 у блоку Б3 (висина венца последње повучене етаже објекта) (m)	24,00 m (32,00 m)
	Оквирна планирана БРГП у зони М4 (укупно)	95.200,00 m²
	БРГП становања	75.000,00 m²
	БРГП комерцијала/пословање	20.000,00 m²
	Планирани број становника	~ 1.050,00
	Планирани број запослених	~ 200,00

Прилог 5: Табеларни преглед параметара у урбанистичкој зони М4

В.5. Табеларни преглед остварених урбанистичких параметара

НАМЕНЕ					УКУПНО ПДР
	ПОВРШИНЕ ОН	ПОВРШИНЕ ЈН			
ЗОНА	М4	ППС	СП	ЈС	
Површина (m²)	19.663,24 m²	412,43 m²	7.749,82 m²	23.299,61 m²	51.125,10 m²
Заступљеност намене	38,46%	0,81%	15,16%	45,57%	100%
Заступљеност намене по блоковима	Б1, Б2 и Б3	Б1	Б1	/	Б1, Б2 и Б3
Висина венца објекта (m)	макс. 32,00 m (Б1) макс. 24,00 m/32,00 m (Б2) макс. 24,00 m (Б3)	/	max 4,00 m за терминусне објекте; макс.10,00 m за јавну гаражу	/	макс. 32,00 m (Б1) макс. 24,00 m/32,00 m (Б2) макс. 24,00 m (Б3)

Висина венца последње повучене етаже објекта (m)	макс. 37,00 m (Б1) макс. 32,00 m/37,00 m (Б2) макс. 32,00 m (Б3)	/	/		макс. 37,00 m (Б1) макс. 32,00 m/37,00 m (Б2) макс. 32,00 m (Б3)
Зона грађења	дефинисана зоном грађења и обавезујућим растојањима објекта од граница грађевинских парцела				
Индекс заузетости надземних етажа (Из)	макс. 60 % + 15% увећање за угаоне ГП		макс. 10%	/	/
Индекс заузетости подземних етажа (Из)	макс. 85 %	/	/		/
Проценат (%) слободних и зелених површина	мин. 40 % (-15% умањење за угаоне ГП)	мин. 10%	мин. 60%	/	/
Постојећа изграђена БРГП (m^2)	13.800,00 m^2				13.800,00 m^2
Планирана изграђена БРГП (m^2)	95.000,00 m^2	*	/		95.200,00 m^2
Проценат (%) незастртих зелених површина	мин. 15%	/	мин. 30%/	/	/
Становање/комерцијала и дел. (%)	становање/ комерцијала и дел. (%) = 51-90%/10-49 %	/	/		/
Препумпна станица (ППС)	/	100%	/		/
Саобраћајна површина (СП)	/	/	100%	/	/
БРГП становања по СРПС-у	75.000,00 m^2	/	/		75.000,00 m^2
БРГП делатности по СРПС-у	20.000,00 m^2	/	/		20.000,00 m^2
БРГП препумпна станица	/	*	/		*
Број становника	~ 1.050,00	/	/		~ 1.050,00
Број запослених	~ 200	/	/		~ 200
Број становника – популација предшколског узраста (0-7 година)	183 деце	/	/		183 деце
Број депаданаса предшколске установе	два депанданса предшколске установе: Д1на ГП2 у блоку Б1 Д2 на ГП4 у блоку Б3	/	/		два депанданса предшколске установе: Д1на ГП2 у блоку Б1 Д2 на ГП4 у блоку Б3

* укупна БРГП објекта ППС-а биће утврђена ИДР-ом у складу са технолошким потребама

Прилог 6: Преглед остварених урбанистичких параметара и вредности

				ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТАРИ	ПО ПГР-У		ПО ПДР-У	
Основна намена површина	М4	мешовити градски центри становање : пословање 0–80% : 20%–100%	М4	мешовити градски центри становање/комерцијала и дел. (%) = 51–90%/10–49 %
Индекс заузетости (Из)		макс. 60 % - индекс заузетости може бити увећан за 15% код угаоних парцела		макс. 60% (+15% увећање за угаоне ГП)
Индекс заузетости подземних етажа		макс. 90 %		макс. 85 %
Слободне и зелене површине		мин. 40 %		мин. 40 % (-15% умањење за угаоне ГП)
Незастрте зелене површине		мин. 10 %		мин. 15 %
Висина објекта		макс. висина венца објекта је 32,00 m, изузетно 44,00 m (макс. висина слемена објекта је 37,00 m, изузетно 48,00 m)		макс. висина венца објекта је 32,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 37,00 m у блоку Б1 макс. висина венца објекта је 32,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 37,00 m у делу блока Б2 макс. висина венца објекта је 24,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 32,00 m у делу блока Б2 макс. висина венца објекта је 24,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 32,00 m у блоку Б3
Основна намена површина	М6	мешовити градски центри становање : пословање 0–80% : 20%–100%	М4	мешовити градски центри становање/комерцијала и дел. (%) = 51–90%/10–49%
Индекс заузетости (Из)		макс. 60 % - индекс заузетости може бити увећан за 15% код угаоних парцела		макс. 60% (+15% увећање за угаоне ГП)
Индекс заузетости подземних етажа		макс. 85 %		макс. 85 %
Слободне и зелене површине		мин. 40 %		мин. 40 % (-15% умањење за угаоне ГП)
Незастрте зелене површине		мин. 15 %		мин. 15 %
Висина објекта		макс. висина венца објекта је 13,00 m (макс. висина слемена објекта је 16,00 m)		макс. висина венца објекта је 32,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 37,00 m у блоку Б1 макс. висина венца објекта је 32,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 37,00 m у делу блока Б2 макс. висина венца објекта је 24,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 32,00 m у делу блока Б2 макс. висина венца објекта је 24,00 m, односно макс. висина венца последње повучене етаже је 32,00 m у блоку Б3

Прилог 7: Упоредни приказ правила грађења за планиране зоне према ПГР-у и ПДР-у

Г. СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А

Г.1. Смернице за спровођење

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

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

– План детаљне регулације између улица: Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске („Службени лист Града Београда”, број 68/17);

– План детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21), осим у делу Зеленгорске улице како је и приказано на графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а.

Ступањем на снагу предметног ПДР-а, у границама овог ПДР-а мења се/односно допуњује:

– План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, ГО Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 99/16).

У урбанистичкој зони М4, у оквиру дела блока Б1, дозвољена је израда пројекта парцелације и препарцелације за потребе формирања грађевинских парцела, у оквиру зоне обележене у графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а, према правилима датим у делу В.2.1.4. Правила за парцелацију и препарцелацију у блоку, поглавља В.2. Општа правила уређења и грађења, део I, текстуални део ПДР-а.

Минимум обухвата пројекта парцелације/препарцелације јавних саобраћајних површина је грађевинска парцела.

За планирану изградњу на свим грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке зоне М4 обавезна је верификација идејног решења планираних објеката пре издавања локацијских услова од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз обавезно прибављање сагласности Секретаријата за саобраћај на саобраћајно решење. За потребе верификације идејног решења приказати све планиране објекте на свакој грађевинској парцели појединачно, са планираном висином и архитектуром, вертикалним пресеком кроз терен у циљу провере планираних максималних висина објеката са планираним саобраћајницама.

Дозвољава се спровођење фазне реализације планом планираних интервенција. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина. Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

Г.1.1. Грађевинске парцеле јавне намене

Преглед целих и делова катастарских парцела (КП) од којих се овим ПДР-ом планирају грађевинске парцеле у површинама јавних намена, табеларно је приказан у овој глави као и у графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а.

ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
СП1-1	866,00 m²	Део КП: 2436/8 КО Земун
СП1-2	363,91 m²	Део КП: 125/1, 136 КО Нови Београд
СП2-1	874,61 m²	Делови КП: 2436/8 КО Земун
СП2-2	383,92 m²	Делови КП: 136 КО Нови Београд
СП3	1.749,00 m²	Целе КП: 111/2 КО Нови Београд Делови КП: 67/3, 101/1, 103, 112, 104/1 КО Нови Београд
ГПЈН1	7.749,82 m²	Целе КП: 2738, 2456/1, 2457 КО Земун Делови КП: 2737, 2436/8, 2455, 2159 КО Земун
ГПЈН2	412,43 m²	Делови КП: 2436/8 КО Земун
*тачна површина биће одређена у РГЗ-у		

Прилог 8: Преглед КП које чине грађевинске парцеле јавне намене

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

У оквиру регулације саобраћајнице, у циљу побољшања услова саобраћаја, дозвољено је извршити прерасподелу елемената попречног регулационог профила без измена ПДР-а.

За грађевинску парцелу ГПЈН1 у оквиру зоне СП обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Г.1.2. Грађевинске парцеле остале намене

Преглед целих и делова катастарских парцела од којих се овим ПДР-ом планирају грађевинске парцеле остале намене

(ГП) табеларно је приказан у овој глави, као и у графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а.

ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (ГП)	ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ :	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
ГП1	3.168,36 m^2	Цела КП: 114 КО Нови Београд Делови КП: 116/1 и 116/2 КО Нови Београд
ГП2	2.943,48 m^2	Цела КП: 7034 КО Нови Београд Део КП: 113 КО Нови Београд
ГП3	3.321,08 m^2	Део КП: 2436/8 КО Земун
ГП4	2.385,36 m^2	Део КП: 2436/8 КО Земун
*тачна површина биће одређена у РГЗ-у		

Прилог 9: Преглед КП које чине грађевинске парцеле остале намене (ГП)

За планирану изградњу на свим грађевинским парцелама у оквиру свих блокова у обухвату ПДР-а, пре подношења захтева за издавање локацијских услова, обавезно је претходно прибавити сагласност Секретаријата за саобраћај.

У урбанистичкој зони М4, у оквиру дела блока Б1, дозвољена је израда пројекта парцелације и препарцелације за потребе формирања грађевинских парцела, у оквиру зоне обележене у графичком прилогу бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а, према правилима датим у делу В.2.1.4. Правила за парцелацију и препарцелацију у блоку, поглавље В.2. Општа правила уређења и грађења, у оквиру I текстуалног дела ПДР-а.

За планирану изградњу на свим грађевинским парцелама у оквиру урбанистичке зоне М4 обавезна је верификација идејног решења планираних објеката пре издавања локацијских услова од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда, уз обавезно прибављање сагласности Секретаријата за саобраћај на саобраћајно решење. За потребе верификације идејног решења приказати све планиране објекте на свакој грађевинској парцели појединачно, са планираном висином и архитектуром, вертикалним пресеком кроз терен у циљу провере планираних максималних висина објеката са планираним саобраћајницама.

Г.1.3. Општа напомена

У случају неслагања података о катастарским парцелама и грађевинским парцелама између дела I, текстуални део и дела II, графички део ПДР-а, меродаван је графички прилог бр. 05 Начин спровођења, део II, графички део ПДР-а. У случају неслагања података у тексту и у табеларним прегледима (датим у прилозима нумерисаним од 1 до 9) у оквиру текстуалног дела, важе подаци из табеларног прегледа.

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

Саставни део овог ПДР-а су и следећи делови:

II ГРАФИЧКИ ДЕО

01. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА, Р 1 : 500
02. ПЛАНИРАНА НАМЕНА, Р 1 : 500
03. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ЗЕМЉИШТА, Р 1 : 500
04. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ, Р 1 : 500
05. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА, Р 1 : 500
06. ПЛАНИРАНА ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ, Р 1 : 500
07. ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ, Р 1 : 500
08. ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ, Р 1 : 500
09. ПЛАНИРАНА ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ, Р 1 : 500
10. ПЛАНИРАНИ СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА, Р 1 : 500

III ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

01. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А
02. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
03. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
03.1 ИЗВОД ИЗ ПГР-А ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
03.2 ИЗВОД ИЗ ПГР-А СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
03.3 ИЗВОД ИЗ ПГР-А ШИНСКИХ СИСТЕМА У БЕОГРАДУ СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ
04. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ ЈКП И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
05. ГЕОЛОШКО-ГЕОМЕХАНИЧКО-ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
06. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
07. ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ СА ЗАПИСНИКОМ
07.1 МИШЉЕЊЕ И ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПДР-А И ОДГОВОРИ
07.2 ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПДР-а
08. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПД „BUREAU CUBE PARTNERS“ Д.О.О.
09. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
10. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
11. ЛИЦЕНЦЕ И ПОТВРДЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
12. КОПИЈА ПЛАНА
13. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА
14. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
15. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
16. ТАБЕЛА ФИНАНСИЈСКЕ ПРОЦЕНЕ УЛАГАЊА У ЈАВНИ СЕКТОР
17. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ
18. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ

Овај ПДР ступа на снагу осам дана након објављивања у „Службеном листу Града Београда“.

Скупштина Града Београда
Број 350-318/26-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 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА УЗ УЛИЦУ БРАЋЕ ЈЕРКОВИЋ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

1. Правни и плански основ израде плана

1.1. Правни основ за израду плана

Правни основ за израду плана је:

– 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 и 62/23);

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

– Закон о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10, 14/16, 95/18, 71/21);

– Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10);

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

– Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);

– Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока уз улицу Браће Јерковић, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 152/20).

1.2. Плански основ за израду плана

– Плански основ за израду плана је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица 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 и 66/23, 91/23, 44/24).

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

Према Плану генералне регулације града Београда предметни блок се налази у оквиру просторне целине XVII.

За предложени обухват начин спровођења је обавезна израда плана детаљне регулације.

На подручју обухваћеном границом плана планиране су следеће намене:

површине осталих намене

– површине за спортске објекте и комплексе;

површине јавне намене:

– површине за објекте и комплексе јавних служби;

– мрежа саобраћајница.

2. Повод и циљ израде плана

2.1. Повод за израду плана

Повод за израду предметног плана је иницијатива правног лица „Екоградња” из Београда. Изради предметног плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део блока уз Улицу браће Јерковић, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 152/20).

Заменик начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 број 350.14-24/2020 од 20. новембра 2020. године („Службени лист Града Београда”, број 142/20).

2.2. Циљ израде плана

Циљ израде плана детаљне регулације је дефинисање намена у складу са потребама дела насеља и фактичким и имовинским стањем на терену. У складу с наведеним је извршена и промена у катастарском операту. За потребе јавних намена се дефинишу регулације саобраћајних површина. Такође, формира се комплекс постојеће установе социјалне заштите.

3. Обухват плана

3.1 Опис границе плана

Предложеним планом је обухваћен део плански изграђеног насеља Браће Јерковић.

Оријентациона површина планског документа је 1.32 ha.

3.2 Попис катастарских парцела

Табела 1. Попис и површине катастарских парцела, Р 1 : 500

Број катастарске парцеле	Површина КП m^2	Обухват парцела
КП 48110	4003	цела
КП 30002/1	351	део
КП 30003/4	678	део
КП 30008/7	32	део
КП 30095/4	43	цела
КП 30006/3	77	цела
КП 30005/3	72	цела
КП 30004/2	20	цела
КП 30008/3	125	цела
КП 30008/4	87	цела
КП 30009/9	358	цела
КП 30009/10	244	цела
КП 30009/11	74	цела
КП 30095/3	439	цела
КП 30006/2	762	цела

КП 30017/1	1436	цела
КП 30017/7	694	цела
КП 30005/2	886	цела
КП 30004/3	659	цела
КП 30019/1	897	цела
КП 30019/16	33	цела
КП 30019/15	215	део
КП 30019/2	326	део
КП 30004/1	661	део
КП 30019/14	30	
Укупно	13.177 m^2	

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога, лист број 1. „Граница плана", Р 1 : 500

4. Анализа и оцена постојећег стања

4.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Границом плана су обухваћене постојеће намене: спортска хала са припадајућом парцелом, комплекс са објектима Дома за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај", интерне саобраћајнице различите ширине, које нису у потпуности приведене намени у планираној регулацији.

4.2. Постојеће стање саобраћајних површина

4.2.1.Саобраћајна мрежа

У непосредној околини, из главне Улице браће Јерковић се одвајају краци са истим називом:

– крак између стамбеног објекта и хале који се завршава испред улаза у објекат хале,

– крак уз стамбени објекат ка улазу у халу,

– крак између ограде Дома за незбринуту децу и отвореног изграђеног блока.

У граници плана је саобраћајница која није повезана са мрежом и нема назив, између комплекса планиране школе и Дома за незбринуту децу. Уз постојећу регулацију улице на граници са неизграђеним комплексом школе се налази низ изграђених гаража.

4.2.2. Јавни градски превоз путника

У оквиру саобраћајница обухваћених планом не саобраћа ниједна линија.

4.3. Зелене површине

У постојећем стању зеленило се налази углавном на парцели која припада Дому за незбринуту децу. Остали део планом дефинисаног простора нема компактне зелене површине. У непосредном окружењу су отворени блокови који у слободном простору имају зеленило.

4.4. Заштита објеката и природе

4.4.1. Заштита културних добара

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

(Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 66-65/2024 од 30. априла 2024.)

4.4.2. Заштита природе

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

(Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 број 021-1388/2 од 10. маја 2024. године)

4.5. Јавни објекти и комплекси

4.5.1. Предшколске и школске установе

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

4.5.2. Здравствене установе

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

4.5.3. Социјална заштита

У оквиру предметног плана налази се установа социјалне заштите Дом за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај". На постојећем објекту су већ вршене интервенције у смислу надградње објекта. Комплекс се састоји од великог броја парцела, које нису формиране као комплекс. У дворишту је постављена балон-хала. Простор је ограђен.

5. Планирана намена и начин коришћења земљишта

У оквиру плана планирају се:

површине јавне намене:

– јавне службе – Дом за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај" (ЈС);

– мрежа саобраћајница:

– јавна саобраћајна површина (ЈСП1),

– јавна саобраћајна површина (ЈСП2),

– јавна пешачка стаза (ЈПС),

површине остале намене:

– зона мешовитих градски центри у зони средње спратности – М5 (ГП1),

– гараже ГП3,

– површине за спортске објекте и комплексе – СК (ГП2).

Табела 2. Попис грађевинских парцела јавне намене

Грађ. парцела	Намена	Ширина регулације/м1 са профилом	Оријент.П/m²	Катастарске парцеле
ЈСП1	Јавна саобраћајна површина	Окретница Ø12,5 m	1.116	Делови: 48110/2, 30002/1, 30003/4 и 30004/2, КО Вождовац
ЈСП2	Јавна саобраћајна површина	10,3 m – 10,9 m (2,3-2,9+6,0+2,0)	752	Делови: 30003/4, 30004/1, 30019/15 и 30019/2, КО Вождовац
ЈС	Дом за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај”		6.693	Целе: 30004/3, 30017/1, 30019/1, 30006/2, 30017/7, 30009/11, 30009/9, 30095/3, 30008/4, 30008/3, КО Вождовац
ЈПС	Јавна пешачка стаза	2,2 m – 2,9 m	236	Делови: 30003/4 и 30008/7 Целе: 30004/2, 30005/3, 30006/3, 30095/4, КО Вождовац

Напомена: У случају неслагања графичког прилога и текстуелног дела плана, меродаван је графички прилог бр. 5 „Парцеле јавне и остале намене”.

Тачна површина грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле.

6. Правила уређења

6.1. Услови за јавне површине и објекте

6.1.1.Услови за мрежу саобраћајница

Предметним планом, регулације улица дефинишу се на следећи начин:

Саобраћајна мрежа и паркирање

При планирању јавних саобраћајних површина и уклапању у околну уличну мрежу поштовати стечене урбанистичке услове околног ткива.

Све улице планиране предметним планом морају бити повезане на постојеће и/или улице планиране плановима контактног подручја, које својим ширинама регулације могу да подрже кретање меродавног возила.

Саобраћајну површину која у обухвату предметног плана дели површине јавних служби и површине за спортске објекте и мешовите градске центре (М5), планира се као улица са коловозом ширине 6,0 m и обостраним тротоарима минималне ширине 2,0 m.

Због постављене ограде око Дома за незбринуту децу и облика катастарских парцела, тротоар је различите ширине од 2,3 до 2,9 m.

Радијуси скретања су дефинисани у складу са меродавним возилом. Попречни профили улица су дефинисани у графичком прилогу.

Коловозна конструкција се димензионише према очекиваном саобраћајном оптерећењу, структури саобраћаја и геомеханичким карактеристикама тла.

Уместо стандардних сливника који се постављају на коловозу, тамо где техничке могућности дозвољавају, планира се постављање сливника у ивичњацима, што повољно утиче на трајност и квалитет коловоза, као и на безбедност саобраћаја.

Стубови јавне расвете се постављају на прописану удаљеност од коловоза тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице. Због побољшања услова саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајнице, без измене предметног плана.

Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине.

Колски приступи су димензионисани тако да меродавно возило на парцелу може уђи/изаћи ходом напред без додатног маневрисања.

Број места за смештај путничких возила за нове капацитете:

– становање 1,1ПМ по стану
– трговина 1ПМ на 50m² нето продајног простора,
– пословање 1ПМ на 60m² НГП административног/ пословног простора,
– пословне јединице 1ПМ на 50m² БРГП корисног простора или 1ПМ/ пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50m²,
– угоститељство 1ПМ на два стола са по четири столице,
– домови за заштиту деце 1ПМ на осам једновремено запослених.

Од укупно потребног броја паркинг-места предвиђен је одређени број паркинг-места опремљен електропуњачима.

Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај возила (паркинг/ гаражна места) обезбеђују се на припадајућој парцели изван површине јавног пута, осим за парцелу установе где је могуће паркирање у регулацији улице за потребе посетилаца.

Уколико је објекат са предбаштом, односно уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор се може користити за паркирање, при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели,

односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара).

Подземне грађевинске линије, где год је могуће, планирати ближе регулационим линијама, како би се постигла већа искоришћеност подземног простора и бољи квалитете пројектовања подземних гаража.

Уколико се предвиђа фазност градње, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу.

Ауто лифт за приступ гаражи треба да има претпростор за задржавање аутомобила ради уласка у аутолифт, на припадајућој грађевинској парцели.

Планира се површина за паркирање бицикала (П профили, чешљеви и сл). Потребан број паркинг-места ће се у даљој процедури, после усвајања плана, дефинисати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

Број паркинг-места за инвалиде се обезбеђује 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 овим правилником се димензионишу пешачке стазе и прелази.

Планиране и постојеће инсталације које су лоциране подземно у односу на планиране саобраћајнице/саобраћајне површине, у смислу јавног пута из надлежности Града Београда, не могу се уграђивати/постављати у слојеве коловозне/тротоарске, бициклистичке конструкције. Минимална дубина горње ивице/коте наведених елемената не сме бити мања од 80 cm у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 cm у случају тротоара/бициклистичке стазе. Напред наведени услови се односе и на планиране инсталације лоциране подземно у постојећим саобраћајницама/саобраћајниим површинама, које се предметним планом предвиђају да се задрже у постојећем стању, а исто важи и за случај реконструкције/измештања.

(Секретаријат за саобраћај, IV-08 број 344.4 - 15/2022 од 13. децембра 2022;

ЈП „Београд-пут”, III бр. 350-157/24 од 17. јуна 2024.).

Јавни градски превоз путника

У границама предметног плана не саобраћа ниједна линија градског превоза. У непосредној близини плана становници користе трасе постојећих аутобуских линија јавног превоза:

– линија 18 и 50 саобраћајницом Браће Јерковић у оба смера,

– 25 и 25П трасом Вождовачки кружни пут – Браће Јерковић у оба смера.

У оквиру наведеих траса су на петоминутној пешачкој доступности стајалишта:

– „СЦ Спорт Еко” (аутобуске линије18 и 50), Улица браће Јерковић,

– „Пиве Караматријевића”, трасом Вождовачки кружни пут.

Локације стајалишта су опредељене у зависности од пружања трасе линија, поштујући принципе препоручених међусобних растојања за предметну зону града, постојећих центара атракције и растер уличне мреже.

(Услови: Секретаријат за јавни превоз, XXXIV-03 број 346.7-24/2024 од 13. септембра 2024. године)

Београдски метро и воз

Предметно подручје се налази северно и западно од треће линије метроа који се планира на потезу од Бежаније до Бањице, у делу који се води дуж улица Драгице Кончар и Браће Јерковић. За трећу линију метроа је урађено концептуално решење које има за циљ да се дефинише траса, одреде оквирне локације метро-станица и урбанистичка интеграција треће линије, како би се одредила дугорочна конфигурација мреже београдског метроа.

На основу дефинисаног подручја плана, констатовано је да се подручје налази северно и западно на растојању већем од 300m од границе Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за прву фазу приве линије метро система („Службени лист Града Београда”, број 102/21).

У складу са наведеним нема посебних услова за израду предметног плана.

(ЈКП „Београдски метро и воз”, број 578-2/24 од 15. априла 2024. године)

6.1.2. Услови за слободне и зелене површине

За планиране намене које нису јавне, просторно-функционална организација и начин уређења зелених површина се планира у складу са потребама примарне намене, позицијом објекта и његовом висином.

За зону М5 – мешовити градски центри у зони средње спратности проценат слободних и зелених површина на парцели је минимум 40%, а минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или делова подземних објеката) износи 15%.

За спортске објекте и комплексе зелене површине се планирају у складу са величином и типом комплекса као пејзажно уређење и одржаване површине.

Поплочање се планира од квалитетних материјала безбедних за кретање у свим временским условима. За засторе се предвиђа одговарајући пад од 2% који омогућава несметано отицање површинске воде у зелене површине и/или кишну канализацију.

Засена паркинг-места се планира садњом дрворедних садница високих лишћара, и то једно стабло на свака 2–3 ПМ у зависности од величине изабране врсте.

Позиција високе вегетације је усклађена са трасама инфраструктуре, тако што ће се обезбедити прописна растојања која износе: за водовод 1,5 m, за канализацију 2,5–3,0 m, гасовод 2,0–2,5 m, ТТ 1,5–2,0 m, 2,0 m електроинсталације 1,5 m и топловод 2,0–2,5 m. Растојања се рачунају од ивице дебла до ивице рова.

Пројекат спољног уређења је саставни део техничке документације.

Задржава се зелена површина у склопу Дома за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај”

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, број 6125/1 од 22. маја 2024. године).

На простору у граници предметног плана обухваћен је један мали део јавне зелене површине, која није типолошки дефинисана, налази се у систему одржавања ЈКП „Зеленило – Београд” (шеста категорија одржавања) и као таква егзистира до привођења намени. На предметној зеленој површини нема високе вегетације.

У склопу Дома за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај” постоје парковски уређене зелене површине са изузетним примерцима високе вегетације из категорије лишћара и четинара. Планом се предвиђа очување зелене површине у склопу Дома за незбринуту децу у постојећем обиму.

За остале намене просторно-функционална организација и начин уређења зелених површина се усклађује са потребама примарне намене и позицијом објеката и њиховом висином.

За зону М5 проценат слободних и зелених површина на парцели је минимум 40%, док је минимални проценат у директном контату са тлом 15%.

За спортске објекте и комплексе, зелене површине се планирају у складу са величином и типом комплекса, као пејзажно уређене и одржаване површине. У зависности од врсте комплекса, зелене површине карактерише одређено пејзажно уређење, садржај и функционалне карактеристике.

У складу са ПГР-ом система зелених површина у оквиру спортско-рекреативног комплекса се обезбеђује минимално 30% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или етажа).

Случају реализације и других намена у оквиру спортског комплекса, зелене површине се планирају у складу са правилима за зелене површине дефинисане за сваку појединачну намену у одговарајућем пропорционалном односу.

Решење поплочања је прилагођено намени и архитектури објекта, а застори су предвиђени да буду од квалитетних материјала, безбедни за кретање у свим временским условима.

Одговарајућим падовима застртих површина (2%) омогућава се несметано отицање површинске воде у зелене површине и/или кишну канализацију.

Засене паркинг-места се врше садњом дрворедних садница високих лишћара и то једно стабло на свака 2–3 паркинг-места у зависности од величине изабране врсте.

Позиције високе вегетације се усклађују са трасама инфраструктуре, тако што ће се обезбедити прописана растојања која износе:

– водовод 1,5 m
– Канализацију 2,0–2,5 m
– Гасовод 2,0 до 2,5 m
– Електроинсталације 1,5 m и
– Топловод 2,0–2,5 m.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд" Београд, Мали Калемегдан 8, број 12481/1 од 4. септембра 2025. године)

6.1.3. Предшколске и школске установе

Предшколске установе

У складу с 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, 45/23 и 66/23), на предметном простору не постоје планиране површине за изградњу дечјих установа.

Школске установе

У складу с 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, 45/23 и 66/23), на предметном простору не постоје планиране површине за изградњу школа.

6.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже

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

6.2.1. Водоводна мрежа

Предметно подручје припада II висинској зони. На предметној локацији изведена је следећа водоводна мрежа:

– у Улици браће Јерковић пречника В2Л250 mm;
– у оквиру предметних блокова пречника В2П125mm и
– у оквиру предметних блокова пречника В2П40.

*Напомена: цевоводи В2П125mm и В2П40 нису у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Снабдевање водом корисника на предметном подручју планира се из јавне градске водоводне мреже, којом управља ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Планира се замена постојећег цевовода В2Л250 mm у Улици браће Јерковић, цевоводима истог или већег пречника у јавној површини у складу са важећим стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Планира се водовод минималног пречника Ø150 mm дуж новопланиране саобраћајнице, са североисточне стране предметних блокова у јавној површини, у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

На уличној водоводној мрежи планира се потребан број надземних противпожарних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС", број 3/18).

Пројекте водоводне мреже радити у складу са важећим техничким прописима и постојећим нормативима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

На основу Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља РС, 530-01-48/2014-10 од 1. августа 2014. године) предметна локација се налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта.

Да би се обезбедило уредно снабдевање водом потрошача на предметном подручју на свим местима где је могуће, постојећу и планирану мрежу повезати у „прстен".

Траса цевовода се води јавним површинама у свему према синхрон плану.

На основу Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља РС, 530-01-48/2014-10 од 1. августа 2014. године) предметна локација се налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој, Санитарна заштита изворишта београдског водовода, – I_{4-1}/699/24 од 9. априла 2024. године); Водовод, услови број 24067/2 I_{4-1} /698/24 од 2. априла 2024. године).

6.2.2.Канализациона мрежа

Предметно подручје припада централном канализационом систему где је заснован општи систем каналисања. Главни рецепијент за атмосферске и употребљене воде ширег подручја је Кумодрашки колектор (90/150 cm). Његови капацитети су према раније урађеним анализама попуњени, што се манифестује плављењем низводних делова слива водама мешовитох садржаја.

За атмосферске и употребљене воде изведен је за предметну локацију одводник ОБ 500 mm у Улици браће Јерковић. За исти је потребно извршити хидрауличку проверу његовог капацитета у односу на планирани прилив атмосферских и употребљених вода са комплетног гравитирајућег сливног подручја који настаје планираном изградњом објеката у оквиру границе плана.

У оквиру границе плана, унутар изграђеног блока, изведени су и фекална канализација пречника ФАЦ300 mm, ФН200 mm и ДН125 mm.

У циљу решавања проблема плављења делова слива преоптерећеног Кумодрашког колектора, већ извесно време се ради на изградњи Новог кумодрашког колектора који би прихватио воде Кумодрашког потока, као и све растеретно-преливне атмосферске воде из постојећег општег Кумодрашког колектора. У том циљу урађен је Генерални пројекат

евакуације кишних и употребљених вода са слива Мокролушког потока до Аутокоманде (Институт за водопривреду „Јарослав Черни", 2010. године), као и следећа пројектна документација везана за Кумодрашки слив:

Кумодрашки кишни колектор са ретензијом Р1 – Студија оправданости са идејним пројектом (Институт за водопривреду „Јарослав Черни", 2011. године);

Идејни пројекат саобраћајнице Нова Кумодрашка од Дарвинове до Устаничке улице („IM projekt", 2011. године) – усклађен са наведеном студијом;

Главни пројекат Кумодрашког кишног колектора – I фаза, од улива у Мокролушки колектор до Витановачке улице (Институт за водопривреду „Јарослав Черни", 2012. године) – урађен са наведеном студијом. Ова деоница је изведена, али није још пуштена у рад, и

Идејни пројекат Кумодрашког кишног колектора, од ретензије „Р1" до Витановачке улице („Eko-vodo projekt" doo, 2016. године) – делимично је измењена, ранијим пројектима предвиђена траса и начин извођења Новог кумодрашког колектора.

На местима изнад ревизионих силаза не сме се предвидети паркинг-место, као ни било шта што би ометало његово отварање.

У граници плана планира се траса опште канализационе мреже унутар простора обухваћеног границом плана, у регулацији јавне саобраћајнице. Дозвољен пречник за општу канализацију планира се минималних димензија ∅300 mm. Канализација у склопу предметног подручја треба да буде у склопу градске канализационе мреже, у јавној површини, са обезбеђеним приступом комуналним возилима (колско-пешачка стаза минималне ширине 3,5 m и слободни простор изнад од минимум 4,5 m за потребе одржавања и интервенција.

Канали који нису у јавној површини и не задовољавају минималне пречнике нису у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација".

На местима изнад ревизионих силаза не сме се предвидети паркинг-место, нити било шта друго што би могло ометати његово отварање.Изнад канализационих објеката није дозвољена изградња објеката и садња дрвећа.

Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата са оперативних површина евентуланих станица за снабдевање горивом и паркинг-површина, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градски канализациони систем, пропустити кроз сепараторе масти и уља, у свему према важећој Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Како за предметно подручје нема урађене техничке документације, након израде плана потребно је на основу планираног саобраћајног решења, нових урбанистичких параметара и важеће планске документације урадити пројектну документацију (идејни пројекат) којом би се дефинисало решење одвођења атмосферских и употребљених вода до непосредних реципијената, узимајући у обзир целокупно сливно подручје. Урађену техничку документацију доставити на преглед Комисији за преглед техничке документације ЈКП „Београдски водовод и канализација", ради добијања стручног мишљења.

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

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој – канализације, Услови 24067/3 број I4-1/697/24 од 9. маја 2024. године)

6.2.3. Топловодна мрежа

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане ТО „Вождовац", односно топлотном конзуму постојећег топловода пречника Ø273/400 mm положеног у северозападној интерној ободној саобраћајници. Унутар границе плана изведен је прикључни топловод пречника Ø76,1/2,9 mm.

За планиране капацитете нове градње се планира повезивање на постојећи дистибутивни топловод Ø273,0/400 у интерној саобраћајници. Планом се резервише коридор за топловод пречника Ø114,3/200 у зони саобраћајних површина, између зоне спортско-рекреативних комплекса и зоне установа социјалне заштите, као и у Улици браће Јерковић и интерне североисточне саобраћајнице у виду топловодног прстена, како би се омогућила комплетна топлификација свих потрошача који нису прикључени на систем даљинског грејања.

Прикључење је индиректно преко подстанице у подземним етажама планираног објекта, у делу објекта најближе топловоду. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке на воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

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

(Услови: ЈКП „Београдске електране", број Р 24674/24/1 од 17. априла 2024.)

6.2.4. Гасоводна мрежа

На предметном постору не постоји нити се планира гасоводна мрежа.

(Услови: ЈП „Србијагас" (допис 06-07-11/811/1 од 10. маја 2024. године)

6.2.5. Електроенергетска мрежа

У обухвату предметног плана, као и у непосредној близини обухвата предметног плана, нема електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије".

У оквиру границе плана изведена је подземна кабловска мрежа 10 kV, са трафостаницом рег. бр. V-675 10/0,4 kV у објекту Браће Јерковић бр. 121А, за коју није потребно формирати посебну грађевинску парцелу. Постоји могућност да су у граници плана изведени још неки ее водови за које надлежна служба ЕПС-а нема податке.

За новопланиране капацитете планира се повећање снаге постојеће мерне групе ЕД 944613000 на средњем напону и ТС 10/04 kV „Вождовац Браће Јерковић 121А" (рег. бр. V675) уз изградњу одговарајуће опреме.

Надземну електродистрибутивну мрежу напона 10 kV и 0,4 kV је потребно изместити уколико је угрожена планираном градњом. Уколико се нове трасе нађу испод коловозне конструкције потребно их је заштитити постављањем у кабловску канализацију Ø100.

Мрежа водова 10 kV и 1 kV планира се подземно, дуж интерних саобраћајница у коридору ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу кабловских водова 10 kV и 1 kV.

Планиране водове 10 kV и 1 kV полагати 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 „Електродострибуције 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 40 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

За кабловске водове 10 kV предвиђа се 100% резерве отвора кабловске канализације, а за каблове 0,4 kV, 50% резерве. За каблирање и измештање подземних водова 10 kV користе се водови типа и пресека XHE 49-A 3x (1x150/25) mm^2, подземних водова 0,4 kV се користе водови типа и пресека XP00 3x1x150+70 mm^2. За измештање надземних водова постојеће снаге користити постојеће пресеке. У случају да није могуће користити постојеће пресеке користити водове и пресеке типа: XHE 48/O-A 3x(1x70)+50 mm^2 (10kV), X00/O-A 3x70+54,6 mm^2 (0,4 kV).

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

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

Пре почетка пројектовања подносилац захтева је дужан да прибави сагласност на трасу водова од Службе техничке документације „Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, Господар Јевремова 26–28.

(Услови: „Електромреже Србије" АД Београд, допис број 130-00-УТД-003-410/24-002 од 15. априла 2024. и ЕПС дистрибуција, Услови за планирање и уређење простора, број 81110AJC, 3190/24 од 21. маја 2024.)

6.2.6. Телекомуникациона мрежа

Постојећа приступна тк мрежа изведена је на начин који је приказан у графичком прилогу бр. 6 „Синхрон план", Р 1 : 500, а постојећи претплатници су преко унутрашњих тк извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. Изведени су: кабловска тк канализација, оптички и бакарни тк каблови у тк канализацији, подземни бакарни тк каблови, надземни оптички тк каблови, тк изводи и тк стубови.

За сву наведену тк мрежу и објекте угроженом планираном градњом објеката и саобраћајница планира се заштита – измештање, која је предмет израде даље техничке документације.

На предметном подручју, у складу са планираним капацитетима неопходно је повећати капацитет тк мреже. За постојеће и планиране стамбене објекте приступна тк мрежа се реализује коришћењем бакарних или оптичких каблова.

За нове пословне објекте приступна тк мрежа се реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber to the Home) или FTTB (Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Планирана приступна тк мрежа је подземна, па је за повезивање на тк мрежу неопходно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем тк канализације. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, за повезивање претплатника, за будуће потребе полагања тк каблова у оквиру плана планирају се следећи капацитети тк инфраструктуре:

– траса – коридор за тк канализацију капацитета две PVC (PEHD) цеви Ø110 mm дуж свих саобраћајница у делу саобраћајнице где нема изграђене постојеће тк канализације и тк мреже и одговарајући број прелаза истог капацитета, испод коловоза;

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

– тк окна се планирају на свим раскрсницама улица као и на средини распона између две раскрснице, где је распон дужи од 100 m;

– повезују се нове тк канализације на постојећу;

– прелази испод коловоза саобраћајнице, из свих нових окана;

– завршавање прелаза у окнима на другој страни саобраћајница;

– изградња нове тк канализације у слободној јавној површини или у тротоару.

Положај планиране тк канализације одредити у зависности од ситуације на терену, односно од положаја других подземних инсталација комуналне инфраструктуре.

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

Инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати „Телекому Србије" за добијање услова за прикључење на тк мрежу за планиране објекте и услова за евентуалну заштиту постојећих тк објеката, уколико се установи да су исти угрожени изградњом објеката, изградњом или реконструкцијом улица у оквиру граница предметног плана.

(Услови: „Телеком Србија", број 158032/2-2024 од 8. априла 2024. године,

Министарство трговине, туризма и телекомуникација, број 350-01-00048/2022-07 од 12. јула 2022. године)

6.2.7. Евакуација отпада

На територији предметног плана, за евакуацију кућног смећа из постојећих објеката тренутно су употреби контејнери 1,1 m^3 димензија 1,37 x 1,2 x 1,45 m, који су постављени уз интерну саобраћајницу у оквиру граница комплекса којем припадају (за спортски објекат – један контејнер, за Дом за незбринуту децу – пет контејнера. Изградња планираних објеката изискује набавку потребних контејнера истих карактеристика од стране инвеститора, у складу са нормативом 1 контејнер / 800 m^2 корисне површине сваког новоизграђеног објекта.

За евакуацију комуналног отпада контејнери (запремине 1,1 m^3) се постављају на избетонираним платоима у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница

формираних парцела намењених изградњи са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној избетонираној површини, без степеника, са успоном до 3% и износи минимум 15,0 m од места за њихово постављање за комунална возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати пражњење, што изискује регулисање паркинга дуж саобраћајнице. Потребан број контејнера одређује се у складу са важећим нормативом: један контејнер / 800 m^2 сваког објекта појединачно.

За одвођење смећа до сваке позиције поменутих судова мора се обезбедити саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама комуналног возила димензија 8,6 x 2,5 x 3,5 m са осовинским притиском од 10 t и полупречником окретања 11,00 m. Мора се обезбедити минимална ширина саобраћајнице од 3,5 m за једносмеран саобраћај и 6,0 m за двосмерни саобраћај. Нагиб не сме бити већи од 7%. За евентуално манипулисање комуналног возила мора се обезбедити и окретница због забране њиховог кретања уназад.

За смештај контејнера могу се обезбедити и смећаре или одредити посебни простори унутар самих објеката, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене простора. Контејнери су намењени за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа".

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа потребно је да буду ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда", бр. 27/02, 11/05, 6/10 – др. одлука, 2/11, 10/11 – др. одлука, 42/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17).

При изради пројектне документације, неопходно је да се од ЈКП „Градска чистоћа" добију ближи услови за сваки планирани објекат за изградњу или надградњу, а при њиховом техничком пријему сви услови морају бити у потпуности поштовани на терену, како би исти били обухваћени оперативним планом за одношење смећа.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа", број 5242/2 од 8. априла 2024. године)

6.3. Инжењерско-геолошки услови терена

Подручје обухваћено планом се налази у ножици падине дуж Улице браће Јерковић, са десне долинске стране Кумодрашког потока. Терен је са апсолутним котама 137,13–145,50 мнв. Генерални нагиб падине је од 3° до 5°. У највећем делу, терен је природан са засецањем и насипањем, каскадно уређен.

На основу постојеће геолошке документације, геолошку грађу терена у површинском делу изграђују насуте творевине, пролувијални нанос, еолске наслаге, делувијални седименти и глиновити лапори.

Услед густе урбанизације природни режим подземне воде је знатно измењен. У простору насутог терена максимални ниво подземне воде је на контакту старе површине терена и насипа и локално у насипу, тј. на дубини од 0 до 3,0 m.

Терен је у природним условима стабилан. Уважавајући геолошку грађу терена и нивелационо уређење садашњег терена (каскадно засечен у више нивоа), треба имати у виду да извођењем пројектованог садржаја у условима стихијског засецања може доћи до клизања терена, због угрожености стабилности и постојећег садржаја

На основу карте сеизмичности за постојеће насеље Браће Јерковић (Геосонда, 1977), терен се карактерише основним сеизмичким карактеристикама: сеизмичним степеном од 7°MCS и коефицијентом сеизмичности Кц=0,2–0,3.

Ради утврђивања услова градње у којима темељи могу функционисати у складу са карактеристикама тла, постављени су следећи услови:

Део терена који је у обухвату плана је у зони насутог терена до 5,0 m.

Темељење објекта треба извести на јединственој коти, чиме се обезбеђују утицаји напрезања на истом седиментном нивоу.

Дозвољено оптерећење на тло са различитим димензијама темеља морају обезбедити оптималну носивост тла која у себи садржи сигурносну резерву.

Контактни напони на темељном тлу не могу превазићи структурну чврстоћу тла која се усваја за гранично стање еластичних и пластичних деформација тла.

Контактни напони морају бити уједначени, како би се уз остале услове обезбедиле и сличне величине слегања тла или бар двоструко мање од дозвољених.

Укопавање објекта дубље од 1,5 до 2,0 m треба обавезно хидротехнички заштитити. Хидротехничку заштиту спровести системом дренажа са контролисаним одводњавањем у кишну канализацију.

Објекат мора бити потпуно комунално опремљен.

Нивелационо уредити терен. Свако неконтролисано упуштање воде у насип може довести до његовог клизања и угрожавања стабилности постојећих и планираних објеката.

Слободне површине и саобраћајнице регулисати у нивоу постојећег терена уз обавезно одводњавање.

У даљој фази пројектовања потребно је урадити детаљна геолошко-геотехничка истраживања у складу са важећим законом за ову област.

6.4. Правила заштите

6.4.1. Услови за заштиту културно историјског наслеђа

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. Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних), односно археолошког подручја је трајна.

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза потребно је применити услове службе заштите. Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан, по члану 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

У предложеним границама нема категорисаних културних добара од изузетног значаја за Републику Србију која су у надлежности Републичког завода за заштиту споменика културе.

(Услови: Завод за заштиту споменика културе града Београда, број 66-65/24 од 30. априла 2024. године;

Републички завод за заштиту споменика културе, број 20-44/2024-2 од 9. априла 2024. године)

6.4.2. Услови за заштиту животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину (IX-03 бр. 350.14- 24/2020 од 20. новембра 2020. године), које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове („Службени лист Града Београда", број 142/20 од 21. децембра 2020. године).

Капацитети нове изградње се утврђују у складу са:

– капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатим оптерећењем исте планираном градњом;

– могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели.

Приликом утврђивања спратности, габарита и удаљености грађевинских линија планираних објеката од постојећих који се задржавају, узети у обзир обавезу да се изградњом истих не погоршају постојећи еколошки услови становања (одсуство осунчаности и осветљености просторија, повећање влажности просторија, немогућности проветравања унутрашњости блока, развоја инвазивних врста плесни, лишајева, инсеката и сл.) и да вишеспратни слободностојећи објекти не заклањају директно осунчање другим објектима више од половине директног осунчања, све у складу са одредбом Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС", број 22/15);

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвиђа се:

У циљу заштите воде и земљишта:

– прикључење планираног објекта на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих, односно изградња нових инфраструктурних система у складу са повећањем БРГП;

– сепаратно, тј одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објекта), зауљених вода са саобраћајних, манипулативних површина и паркинг-површина, из гаража и санитарно-фекалних отпадних вода;

– избор материјала за изградњу/реконструкцију канализационе мреже у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемисјке утицаје;

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

– потпуни контролисан прихват зауљених вода из гараже и са наведених саобраћајних површина, њихов предтретман у сепаратору уља и масти, пре упуштања у реципијент;

– квалитет отпадних вода који се након третмана у сепаратору масти и уља контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане одредбама Уредбе 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:

– централизован начин загревања планираног објекта прикључењем на систем даљинског грејања;

– коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење постојећих и планираног објекта, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних панела и соларних колектора на кровним површинама);

– формирање дрвореда дуж саобраћајнице;

– озелењавање и уређење слободних и незастртих површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора. Уградити и природом инспирисана решења као што су зелени зидови, зелени кровови и кровне баште.

У циљу заштите од буке:

– примену тихог коловозног застора приликом изградње планиране саобраћајнице;

– применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкције са антизвучном заштитом;

– испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног и постојећих објеката.

У деловима објеката намењених пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у истом.

Потребе за паркирањем у зони М5 решити изградњом подземне гараже у оквиру објеката, водећи рачуна о томе да се мора обезбедити најмање 15% незастртих површина у директном контакту са тлом на грађевинској парцели. У подземним етажама намењеним гаражирању возила, а у циљу спречавања, односно смањења њиховог утицаја на чиниоце животне средине, обезбедити:

– систем принудне вентилације са системом за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, при чему се вентилациони одвод мора извести у слободну струју ваздуха; није дозвољено извођење вентилационог одвода из подземне гараже на површину тла (партерно);

– систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање и отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних уредбом;

– систем за контролу ваздуха у гаражама;

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

Пратећу инфраструктуру извести у складу с важећим нормама и стандардима за ту врсту објеката, планирати обавезно подземно постављање електроенергетских водова.

Обавезна је израда пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору.

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са Законом о управљању отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе за постављање контејнера за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја, и то:

– рециклабилног отпада (папир, стакло, лименке и ПВЦ боце) у складу с важећим правилником;

– отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронског и електричног отпада, неисправних сијалица, батерија, акумулатора и сл.) у складу с важећим правилником.

Инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управања отпадом од грађења и рушења, у току извођења радова на уклањању, реконструкцији, доградњи постојећих објеката и површина и изградњи новог објекта, предвиди и обезбеди:

– одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на

основу закона којим се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебно 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, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе;

– вођење прописане евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног опасног, 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, обавља се 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;

– попуњавање документа о кретању отпада правном лицу у складу с правилником, комплетно попуњен Документ о кретању неопсаног отпада се чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом.

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 уклањања или реконструкције постојећих, односно изградње нових објеката, а нарочито:

– у току извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а 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;

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

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, број V-04 број 501-89/2025 од 18. августа 2025. године; V-04 број 501.2-213/2024 од 28. јула 2025. године

6.4.3. Услови за заштиту природе

Концепција организације, уређења и коришћења простора се планира у складу са следећим условима заштите природе:

Потребна је валоризација постојеће зелене површине, појединачних стабала и група стабала, како би се вредна стабла очувала и просторно и функционално ускладила са планираном концепцијом система зеленила.

Предвиђа се озелењавање простора аутохтоним врстама биљака које имају густу и развијену крошњу.

После радова је неопходно да се санира и затрави сва површина која је деградирана током извођења радова.

Приликом формирања комплекса јавне намене Дома за незбринуту децу, предвидети:

интегрисано управљање атмосферским водама уз могућност рециркулације пречишћених отпадних вода, атмосферских и техничких вода.

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

Уколико се током извођења радова на изградњи објеката наиђе на геолошко-палеонтолошке 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.

(Услови: Завод за заштиту природе Србије, 03 број 021-1388/2 од 10. маја 2024.)

6.4.4. Услови за несметано кретање особа са инвалидитетом

У складу са планом, потребно је обезбедити особама са инвалидитетом, деци и старим особама приступ објектима, несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу, у складу с Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

6.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19 и 52/20).

6.4.6. Урбанистичке мере за заштиту од пожара и експлозија

– У погледу мера заштите од пожара и експлозија обезбеђује се следеће:

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

– приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката;

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

– могућности евакуације и спасавања људи.

Ради испуњења претходно наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара на основу следећих аката:

– Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95),

– Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);

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

– Правилника о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85);

– Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05);

– Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, број 22/19);

– Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13);

– обезбедити потребну отпорност на пожар конструкција

објеката сходно СРПС У.Ј1.240, тако да се:

– очува носивост конструкције током одређеног времена;

– спречи ширење ватре и дима унутар бункера;

– спречи ширење ватре на суседне објекте;

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

У току поступка издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење потребно је прибавити услове с аспекта мера заштите од пожара и експлозије од стране надлежног органа министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедност растојања, у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23)

(Услови:Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број 217-216/24 од 17. априла 2024. године)

6.5. Мере енергетске ефикасности

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

– пројектовати изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи;

– пројектовати 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 (температуре, ветра, влаге, сунчевог зрачења);

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

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

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

– груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура,

– применити 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 итд.

У циљу примене мера енергетске ефикасности, примењује се Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

7. Правила грађења

7.1. Правила парцелације и препарцелације

7.1.1. Општа правила

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључке на комуналну инфраструктуру.

Минимални степен опремљености грађевинског земљишта за све парцеле је обезбеђивање прикључака на све инфраструктурне мреже: водовод, канализацију, гасовод/топловод, телекомуникациону мрежу, електричну мрежу.

Катастарска парцела која испуњава ове услове и услове прописане планом постаје грађевинска парцела.

7.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене

Грађевинска парцела ГП1 се формира од катастарске парцеле 48110/2 КО Вождовац. Није могућа даља деоба парцеле.

Грађевинска парцела ГП2 се формира од катастарске парцеле 48110/1 КО Вождовац. Није могућа даља деоба парцеле.

Грађевинска парцела ГП3 је дефинисана аналитичким тачкама (Графички рилог: Парцеле јавне и остале намене, лист 5) Грађевинску парцелу чине делови к. п. 30019/2, 30004/1, 30003/4 и 30019/14 КО Вождовац.

7.2. Правила грађења на парцелама

7.2.1. Општа правила

– Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

– Свака грађевинска парцела мора имати независан колски улаз директно са јавне саобраћајне површине.

– За постојеће објекте, који не прелазе грађевинске линије дате планом и нису премашили планиране урбанистичке параметре, дозвољена је реконструкција и доградња у складу са планираним урбанистичким параметрима, уз обавезно обезбеђивање броја паркинг-места у складу са правилима за паркирање.

– Референтни параметри на парцели су планирана висина објекта у метрима и дозвољени индекс заузетости на парцели.

– Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте ограде повучене етаже коте венца објекта, укључујући висину ограде терасе повученог спрата.

– Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према јавној саобраћајној површини.

– Последња етажа је повучена од фасадне равни према јавној саобраћајној површини минимум 1,5 m у нивоу пода.

– Нагиб крова изнад повучене етаже је плитак кров максимум 15°.

– Уколико се последња етажа планира у форми поткровља, висина надзитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

– Максимални нагиб кровних равни за поткровну етажу је 45°.

– За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.

– За потребе вентилације и осветљења помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарних чворова) или заједничког степеништа у објекту, дозвољава се формирање светларника.

– Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.

Минимална површина светларника је 6,0 m². Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Потребно је обезбедити приступ светларнику из приземља или подрума и одводњавање атмосферских вода.

– Под сутеренске етаже налази се испод површине терена, на дубини од макс 1,0 m или мање. У сутерену је дозвољена изградња пословних и комерцијалних садржаја. Дозвољене намене у сутерену су и станарске оставе, магацински простор, помоћне просторије, трафостанице, гараже. Није дозвољено становање у сутерену. У случају изградње пословних и комерцијалних садржаја у сутеренским просторијама, оне улазе у обрачун БРГП-а.

– Колске приступе одредити тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред, без додатног маневрисања.

– У случају кад је приступ гаражи предвиђен употребом ауто-лифта, потребно је да површина за чекање буде обезбеђена на парцели, како возило које чека не би реметило одвијање саобраћаја на јавној саобраћајној површини.

– Ако је улаз у гаражу предвиђен рампом, рампа се формира у граници парцеле од регулационе линије.

– Паркирање се решава у оквиру парцеле, у подземној гаражи.

– На свакој парцели на којој се граде објекти пословне намене, као и стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбеђују се паркинг-места за инвалиде у складу с Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

7.2.2. Биланс урбанистичких параметара

Табела 3. Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета површина осталих намена – оријентационо

КАПАЦИТЕТИ	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	ПЛАНИРАНО Оријентационо
Укупна површина плана	13.856,0 m²	13.856,0 m²
Нето површина (без саобраћајница и јавне зелене површине)	12.360 m²	11.034,0 m²
Површине осталих намена	12.360 m²	3874,0 m²
БРГП спорта	2100 m²	2574,0 m²
БРГП мешовити градски центри (зона М5)		4000 m²
Укупно БРГП површине осталих намена	2100 m²	6574 m²
Број станова	/	60
Број становника	/	180
Број запослених	35	40
Густина становања	190 ст/ha	380 ст/ha

7.2.3. Правила за изградњу објеката у Зони М5 – зона мешовитих градских центара средње спратности на ГП1 (кп 48110/2 КО Вождовац)

	Зона мешовитих градских центара средње спратности М5
Основна намена површина	Мешовити градски центри су комбинација комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:пословање 0–90% : 10–100%.
Компатибилност намене	Могуће је изградити и само компатибилну намену – пословање 100%
Број објеката на парцели	Дозвољен је један објекат на парцели, без помоћних објеката
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 60%
Висина објекта	Максимална планирана висина венца објекта је 19,0 m. Последња етажа се може извести као поткровље или као повучена етажа. Кота венца повучене етаже је максимум 3,5 m изнад коте пода повучене етаже. Макс. нагиб кровних равни код поткровља је 45%.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекат се поставља у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Објекат је према положају слободностојећи.

Растојање од границе парцеле и суседних објеката	Грађевинска линија је дефинисана аналитичко-геодетским тачкама (Г1-Г7) на следећи начин: Грађевинска линија, у односу на постојећи објекат на к. п. 30002/3 КО Вождовац, је на 19,0 m (максимална висина венца објекта) Грађевинска линија приземља и првог спрата у односу на постојећи објекат, на к. п. 3002/4 КО Вождовац је на растојању од мин. 7,0 m Растојања и аналитичке тачке (Г1-Г7) грађевинских линија су дата у графичком прилогу бр. 4 „План нивелације и регулације".
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекат је максимим 1,6 m виша од нулте коте. Када је грађевинска линија повучена од регулационе линије, кота приземља нестамбене намене 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 је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 15%. Слободне површине предвидети са 2% пада терена, чиме се омогућава пиродна дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе. За озелењавање коровова је неопходно минимум 30 cm земљишног супстрата.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже према нормативима за паркирање: – становање 1,1 ПМ по стану – трговина 1 ПМ на 50 m2 нето продајног простора, – пословање 1 ПМ на 60 m2 НГП административног/ пословног простора – пословне јединице 1 ПМ на 50 m2 БРГП корисног простора или 1 ПМ/пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50 m2 – угоститељство 1ПМ на два стола са по четири столице. Од укупног потребног броја паркинг-места предвиђен је одређени број паркинг-места опремљен електропуњачима. Предвидети простор за бицикле у зони између грађевинске и регулационе линије или у простору унутар објекта.

7.2.4. Правила за изградњу објекта у Зони СК – зона за спортске објекте и комплексе на ГП2 (кп 48110/1 КО Вождовац)

Постојећи објекат спортске хале (уписан у катастар непокретности) се задржава. Максимална дозвољена заузетост је 70%. Надзиђивање хале није дозвољено. Све остале интервенције у оквиру габарита и волумена се могу радити у складу са одредбама члана 145. Закона о планирању и изградњи.

Постојећи обејкат хале има приступ који не испуњава услове да буде јавна саобраћајна површина.

Уколико се објекат хале замењује новим објектом важе следећи урбанистички параметри:

– индекс заузетости – ИЗ(%) – 40%;

– максимална висина објеката (m) – 12,0 m;

– минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом – 30%;

– минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине венца објекта.

– растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле парцеле је минимално 1/2 висине венца објекта.

7.2.5. Правила за изградњу објеката у зони комплекса јавне намене Дом за незбринуту децу

Поплочање се планира од квалитетних материјала безбедних за кретање у свим временским условима. За засторе се предвиђа одговарајући пад од 2% који омогућава несметано отицање површинске воде у зелене површине и/или кишну канализацију.

Засена паркинг-места се планира садњом дрворедних садница високих лишћара и то једно стабло на свака 2–3 ПМ у зависности од величине изабране врсте.

Позиција високе вегетације је усклађена са трасама инфраструктуре, тако што ће се обезбедити прописна растојања која износе: за водовод 1,5 m, за канализацију 2,5–3,0 m, гасовод 2,0–2,5 m, ТТ 1,5–2,0 m, електроинсталације 1,5 m и топловод 2,0–2,5 m. Растојања се рачунају од ивице дебла до ивице рова.

Пројекат спољног уређења је саставни део техничке документације.

Задржава се зелена површина у склопу Дома за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај"

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд", бр.6125/1 од 22. маја 2024. године).

У склопу Дома за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај" постоје парковски уређене зелене површине са изузетним примерцима високе вегетације из категорије лишћара и четинара. Планом се предвиђа очување зелене површине у склопу Дома за незбринуту децу у постојећем обиму.

Планом се од постојећих катастарских парцела на коме се налази Дом за незбринуту децу, формира комплекс дефинисан аналитичким тачкама у графичком прилогу.

Дозвољено је доградњивање до 50% заузетости комплекса. Није дозвољено надзиђивање објекта. Све остале интервенције у оквиру габарита и волумена се могу радити у складу са одредбама члана 145. Закона о планирању и изградњи.

8. Смернице за спровођење плана

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији и локацијских услова, формирање грађевинских парцела јавне и остале намене и израду пројеката парцелације/препарцелације за формирање грађевинских парцела јавне и остале намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), а према правилима из овог плана.

За јавне намене саобраћајних површина у оквиру регулације могућа је прерасподела елемената регулације без измене овог плана.

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.

Обавезна је верификација идејног решења за објекат на катастарској парцели 48110/2 КО Вождовац.

Саставни део овог плана детаљне регулације је и:

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	Р	1:500
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р	1:500
3.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Р	1:500
4.	ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ	Р	1:500
5.	ПАРЦЕЛЕ ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ НАМЕНА	Р	1:500
6.	СИНХРОН ПЛАН	Р	1:500

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. АПР фирме
2. Лиценце
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 004065836 2025 14810 006 000 000 001
5. Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока уз Улицу Браће Јерковић, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 152/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене о утицају на животну средину
6. Катастарско-топографски план
7. Катастар подземних инсталација
8. Елаборат за рани јавни увид
9. Изводи из планова вишег реда
10. Услови
11. Извештај о раном јавном увиду
12. Записник са 61.седнице Комисије за планове
13. Записник са 89. седнице Комисије за планове
14. Извештај о стручној контроли
15. Записник са 135. седнице Комисије за планове
16. Извештај о јавном увиду
17. Записник са 144. седнице Комисије за планове
18. Записник са 147. седнице Комисије за планове
19. Записник са 150. седнице Комисије за планове
20. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

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

Скупштина Града Београда
Број 350-321/26-С, 25. јуна 2026. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

САДРЖАЈ

Страна

План детаљне регулације подручја између улица: Жарка Миладиновића, Тошин бунар, Зеленгорске и Нове 2 (Лаудонов шанац), градске општине Земун и Нови Београд – 1

План детаљне регулације за део блока уз Улицу браће Јерковић, градска општина Вождовац – – – – – – – – – – – 40

„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.