ISSN 0350-4727

Београд
www.beograd.rs

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXX Број 59 **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 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 31. Статута Града београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – одлука УС и 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ДЕО ПРИОБАЛНОГ ПОДРУЧЈА НА ДЕСНОЈ ОБАЛИ ДУНАВА, КО ВИШЊИЦА, ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење плана:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);

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

– Одлука о изради Плана детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула („Службени лист Града Београда”, број 66/23);

– Закон о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18).

1.2. Повод и циљ израде плана

Изради Плана детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула („Службени лист Града Београда”, број 66/23) (у даљем тексту: одлука) коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 13. септембра 2023. године. Повод за доношење Одлуке о изради плана је иницијатива коју је у име наручиоца – предузеће Порта Нова Инжењеринг д. о. о, из Београда, упутио Центар за планирање урбаног развоја – ЦЕП д. о. о, Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, 23. маја 2023. године под бројем 156.

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 18. децембра 2023. до 3. јануара 2024. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду (који је саставни део документације плана) на 75. седници, одржаној 4. јула 2024. године.

Комисија за планове Скупштине Града Београда је обавила стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула, на 98. седници (одржаној 12. децембра 2024. године) и 109. седници (одржаној 11. фебруара 2025. године) у складу са чланом 49. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Р”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чл. 50. и 51. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19 и 47/25).

Циљ израде плана је дефинисање површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање капацитета изградње у складу са просторним могућностима, планским и инфраструктурним условљеностима и инвестиционим потенцијалима.

Детаљном планском разрадом обезбедиће се услови за унапређење коришћења простора и изградњу нових садржаја, уз очување и унапређење услова животне средине.

1.3. Границе подручја плана

Планом је обухваћен део приобалног појаса десне обале Дунава, на деловима катастарских парцела бр. 1/3 и 62/2, и целим катастарским парцелама бр. 62/1, 58/1 и 58/2, све КО Вишњица, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће мреже. Површина обухваћена планом износи око 2.3 ha.

Граница плана приказана је на графичком прилогу 1. Катастарско-топографска подлога са границом плана, Р 1 : 1.000, као и на свим осталим графичким прилозима плана.

Напомена: У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, меродаван је графички прилог 1. Катастарско-топографска подлога са границом плана.

1.4. Плански основ, урбанистичке обавезе и стратешка документа

Плански основ за израду ПДР-а чине следећи документи:

– План генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине

I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), у даљем тексту: ПГР Београда),

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

Планови и делови планова обухваћени границом плана:

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде.

Планови у контактном подручју и ширем окружењу

Контактно подручје такође није покривено плановима детаљне разраде нити је у току израда планова детаљне регулације.

У ширем окружењу урађен је План детаљне регулације насеља Вишњица, ГО Палилула („Службени лист Града Београда”, број 58/24). Граница обухвата наведеног урбанистичког плана приказана је на графичком прилогу Стечене урбанистичке обавезе – Планови у контактном подручју и ширем окружењу, који је саставни део документације овог елабората.

Стратешка документа од значаја:

– Водопривредна основа Републике Србије („Службени гласник РС”, број 11/02),

– Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Службени гласник РС”, број 3/17).

1.4.1. Условљености из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX

(„Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Подручје плана се налази у периферној зони, у оквиру карактеристичне целине III – Карабурма, Ада Хуја, Вишњица. Предметно подручје се на југу граничи са обухватом Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX.

Намена површина:

Планирану намену у оквиру границе плана чине:

– површине јавне намене:

У појасу уз обалу Дунава ПГР-ом Београда су предвиђене јавне зелене површине – шуме.

– површине осталих намена:

У залеђу Дунава, у јужном делу подручја у обухвату плана, предвиђене су остале зелене површине.

У контактном подручју, дуж границе плана, предвиђене су:

– површине јавне намене: јавне зелене површине – шуме,

– површине осталих намена: остале зелене површине.

Шума

Под шумом, у смислу Закона о шумама, подразумева се површина земљишта већа од 5 ари обрасла шумским дрвећем. Под шумом се подразумевају и шумски расадници у комплексу шума и семенске плантаже, као и заштитни појасеви дрвећа површине веће од 5 ари.

У поступку израде планова детаљне регулације потребно је применити нормативе и правила уређења и грађења за зелене површине утврђене у ПГР система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19), у поглављима 1.1. Урбанистичке мере заштите простора, 1.2. Нормативи у планирању система зелених површина, 1.3. Општа правила за шуме и шумско земљиште.

Остале зелене површине

Остале зелене површине су планиране као три подтипа: шуме, заштитни зелени појас и дворишта (вртови). У зависности од просторног положаја, непосредног окружења и других специфичности, планиране остале зелене површине могу бити реализоване као један од различитих, претходно наведених типова зелених површина. Правила уређења и грађења осталих зелених површина директно зависе од типа зелене површине који ће бити реализован, односно примењују се правила дефинисана за конкретан тип зелене површине.

На овим просторима може се узгајати и биље за производњу биогорива. На подручјима планираним као остале зелене површине могућа је екстензивна производња хране, без употребе вештачки синтетизованих материја, као и формирање баштенских колонија. Такође, могуће је успоставити органску производњу хране на отвореном.

Величина парцеле не може бити мања од пола хектара. На овом подручју дозвољена је изградња или постављање помоћних објеката за потребе производње хране (оставе за алат, виноградарске кућице и др), чија површина може износити максимално 25 m^2 на парцели минималне површине 2.000 m^2. Такође, дозвољена је изградња отворених спортских терена са пратећим садржајима (свлачионице) до 100 m^2, с тим да је спортски комплекс минималне површине 0.5 ha. У оквиру комплекса, минимални проценат незастртих зелених површина је 60%.

На подручју плана, предвиђено је спровођење непосредном применом правила грађења.

1.4.2. Условљености из плана генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19)

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда у обухвату плана предвиђене су јавне зелене површине – шуме, у појасу уз обалу Дунава:

Предметно подручје део је просторно-функционалне целине (компоненте) IV „Зелене везе” система зелених површина, док је контактно подручје, у западном и јужном делу, у склопу компоненте III „Спољашњи прстен” система зелених површина.

„Зелене везе” система зелених површина прожимају све делове града, обухватајући шуме и зелене површине у водном земљишту Дунава, Саве, Топчидерске реке, Мирijевског и Кумодрашког потока и других малих градских водених токова и мелиорационих канала, као и саме водене површине и водотокове, зелене површине дуж лесног одсека, као и дуж примарне саобраћајне мреже. Улога ове компоненте система јесте повезивање осталих целина у целовит систем. Шуме и зелене површине које граде „зелене везе” система представљају кључне елементе Зелене инфраструктуре града.

ПГР-ом система зелених површина Београда предметно подручје предвиђено је за непосредну примену правила ПГР-а и део је зоне Ш.1-1.

Зона Ш.1-1 обухвата постојеће шуме и шумско земљиште на предметном подручју који нису у систему газдовања, одржавања. Предметним планом се прописује очување и одрживо коришћење ових шума на начин како је дефинисано у Закону о шумама.

Такође, прописује се увођење ових шума у систем газдовања надлежних институција (ЈП „Србијашуме”, ЈКП „Зеленило – Београд” - РЈ „Шуме”), израда Основа газдовања за њих, а након тога, за ове шуме важе правила прописана за Ш.1.

1.5. Условљености из закона о водама

Према Закону о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), воде и водно земљиште у јавној својини су јавно водно добро.

Приобални део обухвата плана (КП број 1/3) је водно земљиште у смислу чланова 8, 9, 9а, 10а и 11. Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), а чл. 133–139. Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) дефинисане су забране, ограничење права и обавезе власника и корисника водног земљишта и водних објеката.

Прописано је да се питања заштите од великих вода, заштите вода, као и коришћење вода, третирају у складу са Водопривредном основом Републике Србије („Службени гласник РС”, број 11/02), и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Службени гласник РС”, број 3/17). У том смислу, у циљу заштите од поплава прописана је одговарајућа нивелација терена (према важећим критеријумима из седамдестих година, коте заштите дуж десне обале Дунава и дуж обала Саве на територији београдског хидрочвора дефинисане су у односу на референтну коту на ушћу Саве у Дунав, 76,00 mnm, ниво стогодишњег повратног периода).

2. Оцена постојећег стања

2.1. Локација

Предметна локација налази се на десној обали Дунава, у близини насеља Вишњица.

Локација се одликује изузетним природним положајем са погледом на Дунав и његове обале, речно острво Форконтумац и плажу Бела стена.

Северна граница обухвата је обала Дунава, док су са јужне стране постојећи некатегорисани путеви на катастарским парцела бр. 4 и 60, КО Вишњица.

Са западне стране обухвата су неуређене површине делимично прекривене самониклим растињем. Посматрано у ширем контексту, потез обале Дунава са западне стране обухвата нападнут је непланском градњом викендица. Куће су најчешће у облику сојеница издигнутих изнад терена како би се заштитиле од високог водостаја Дунава и повременог плављења.

Са источне стране обухвата се наставља потез уз Дунав који је мање нападнут градњом и углавном су озелењене површине (непосредно уз реку) и њиве (у залеђу).

2.2. Постојећи начин коришћења земљишта

Неуређене слободне површине

У постојећем стању предметно подручје се ни на који начин не користи, а његова намена се може дефинисати као „неуређене слободне површине”, јер је простор неизграђен и у мањем делу под неуређеним и самониклим зеленилом ниског растиња.

предметна локација

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу 2. Постојећа намена површина Р 1 : 1.000.

2.3. Постојећа мрежа саобраћајница

Унутар предметног обухвата не постоји мрежа саобраћајница које припадају категорисаној уличној мрежи. Приступ локацији се обавља земљаним путем, без формиране регулације, који води дуж обале реке, у залеђу спонтано изграђених објеката.

приступни земљани пут

Шире посматрано, предметни обухват се налази на самој обали Дунава, а до њега се из насеља Вишњица приступа преко улица које припадају секундарној уличној мрежи (Четврте Флавијеве легије, Рамаданска, Дубоки до), са или без асфалтног коловозног застора, неправилних регулација.

Најближа улица која припада примарној уличној мрежи је Вишњичка улица која према категоризацији из Плана генералне регулације грађевинског подручија 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), има ранг улице II реда.

Колски и пешачки саобраћај се одвијају по заједничкој површини без асфалтног застора.

Предметни простор није опслужен линијама јавног градског превоза путника.

2.4. Постојећа инфраструктурна мрежа

Водоводна мрежа и објекти

План обухвата простор који се налази у првој висинској зони снабдевања водом града Београда.

На предметној локацији плана није изграђена, ни пројектована водоводна мрежа јавног градског система, која је у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Постојећа водоводна мрежа, која је од значаја за ову локацију, налази се ван граница овог плана.

Најближа градска водоводна мрежа је цевовод В1Л200 mm изграђен у Улици четврте Флавијеве легије у насељу Вишњица, удаљен од локације предметног плана око 2.000 m.

Канализациона мрежа и објекти

На подручју предметног плана нема објеката канализације за одвођење отпадних вода којима управља ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Према важећем Генералном пројекту Београдске канализације, предметно подручје, у погледу одвођења отпадних вода (употребљних и атмосферских) припада „Централном" канализационом систему, на делу где још увек није планирана изградња система јавне градске канализационе мреже.

Потенцијални реципијент употребљених вода је ППОВ „Велико село", које није изграђено.

Реципијент атмосферских вода је река Дунав.

Водопривреда

Локација предметног плана припада сливу реке Дунав. Одлуком о утврђивању пописа вода и реда („Службени гласник РС", број 143/22) река Дунав је категорисана као водоток I реда.

Предметна локација је у зони директног утицаја великих вода реке Дунав, односно горње воде ХЕ „Ђердап" и на њој не постоје водни објекти за уређење водотока и заштиту од великих вода, као ни објекти за одводњавање у јавној својини.

Уређење обале реке Дунав дефинисано је плановима и пројектима:

– Регионалним просторним планом административног подручја града Београда („Службени гласник РС", бр. 10/04, 38/11 и 86/18),

– Генералним планом Београда 2021. („Службени лист Града Београда", бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), и

– Генералним пројектом заштите Београда од великих вода Дунава и Саве (Институт за водопривреду „Јарослав Черни", 2012. године), а између осталог и према критеријуму да обезбеђеност заштите треба да буде примерена вредности садржаја који се бране од поплава.

Овом планском и пројектном документацијом успостављени критеријуми заштитног система одбране од поплава приобаља река Дунава и Саве на подручју града Београда од утицаја ХЕ „Ђердап" у условима рада за коту 69,5 mnv и више, јесу воде вероватноће појаве једном у сто година (Q1%), с тим што додатна висина обезбеђује заштиту и за повратни период од 500 до 1.000 година (Q0,2%–Q0,1%). Меродавни рачунски ниво на ушћу је 76,00 mnv. Надвишење изнад меродавног нивоа велике воде за одбрамбене насипе поред Дунава износи 1,5–1,7 m.

Дефинисани су положаји регулационих линија и то:

– прва регулациона линија за малу воду којој одговара трајање 290 дана годишње у висинском погледу одређује нивелету спољне ивице круне ножице обалоутврде на коти 70,60 mnv и дефинисана је аналитички;

– друга регулациона линија је усвојена као ниво коме одговара водостај трајања 20 дана у години, чиме се у највећем делу године обезбеђује њено коришћење и контакт са реком и одређује висину прве банкине обалоутврде на коти 73,50 mnv. Друга регулациона линија није строго утврђена, већ се може прилагођавати просторним захтевима коришћења појединих делова обале;

– трећа регулациона линија, линија за велику воду одбране од поплава, прилагођава се условима на одређеном потезу, уз остваривање континуитета и функционалности приликом одбране од поплава. У висинском смислу се креће око 76,0 mnv (ниво великих вода стогодишњег повратног периода).

Приобални део обухвата плана (КП број 1/3) је водно земљиште у смислу чланова 8, 9, 9а, 10а и 11. Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), а чл. 133–139. Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) дефинисане су забране, ограничење права и обавезе власника и корисника водног земљишта и водних објеката.

Електроенергетска мрежа и објекти

– Преносна мрежа и објекти:

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

(Услови: а. д. „Електромрежа Србије", Београд, бр. 130-00-UTD-003-5/2024-002, од 18. јануара 2024. године)

– Дистрибутивна мрежа и објекти:

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторске станице (ТС) 110/10 kV: „Београд 19 – Миријево" и „Београд 1".

У оквиру границе плана нема изграђених електроенергетских (ее) објеката. Најближа ее мрежа 1 kV, надземни кабловски вод, изграђена је на око 100 m, док је најближа ее мрежа 10 kV, стубна ТС 10/0,4 kV регистарског бр. „В-2203", изграђена на око 1.500 m од границе плана.

– Мрежа и објекти јавног осветљења

У оквиру границе плана нема изграђених објеката јавног осветљења (ЈО). Најближа мрежа ЈО изграђена је на око 100 m од границе плана, на стубовима дистрибутивне електроенергетске (ее) мреже.

ТК мрежа и објекти

– Фиксна мрежа и објекти

Предметно подручје, обухваћено границом плана, припада кабловском подручју издвојеног степена „Вишњица", који је повезан са аутоматском телефонском централом „Карабурма".

У оквиру границе плана нема изграђених телекомуникационих (тк) објеката. Најближа оптичка тк мрежа, надземни кабл, изграђена је на око 150 m од границе плана.

Топловодна мрежа и објекти

На предметном подручју не постоји, нити се планира изградња даљинског система грејања и прикључења на исти.

/ЈКП „Београдске електране", бр. РИ-1144/24, од 5. јануара 2024. године/

3. Правила уређења и грађења

3.1. Образложење решења

Предметно подручје део је приобалног појаса десне обале Дунава, у близини речног острва Форконтумац, и у подножју шуме Милићево брдо. Одликује се изузетно лепим природним окружењем са којег се пружају визуре на Дунав и његове обале.

У том контексту, при формирању концепта будућег развоја, настојало се да се очувају и унапреде постојеће природне вредности локације кроз:

– заштиту подручја од великих вода, одговарајућом нивелацијом терена на целом подручју у обухвату плана, и уређењем непосредног потеза обале неопходним земљаним и хидротехничким радовима (уважавајући меродавне коте терена), уз развој јавних зелених површина;

– контролисану изградњу подручја у залеђу које је планирано као остале зелене површине. Остале зелене површине имају породично становање као компатибилну намену, али је удео слободних и зелених површина мин. 80% при чему незастрте зелене површине, које су у директном контакту са тлом, учествују са мин. 60%. Такође, како су планом предвиђене парцеле већих површина, створени су предуслови богатог озелењавања и квалитетног пејзажног уређења предметног простора и тиме креирања зелене оазе уз обалу Дунава.

3.2. Намена површина

Планирана намена површина је дефинисана у оквиру површина јавних и осталих намена и приказана на графичком прилогу 3. Планирана намена површина.

Површине јавне намене:	Површине осталих намена:
– Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава.	– Остале зелене површине са породичним становањем као компатибилном наменом.

3.2.1. Површине јавне намене

– Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава

Непосредни појас уз обалу Дунава – приобални део обухвата плана (кат. парцела 1/3) – површине око 3.851 m^2, у смислу Закона о водама је водно земљиште у јавној својини. Постојеће површине у овом појасу нису у систему газдовања и одржавања Србијашума. Овим планом, приобални појас предвиђен је за јавне зелене површине у функцији заштите од поплава.

3.2.2. Површине осталих намена

– Остале зелене површине

Остале зелене површине заузимају највећи део обухвата, планирају се у делу непосредно иза јавних зелених површина у приобалном појасу Дунава, на површини од око 19.123 m^2.

Компатибилна намена је породично становање спратности до П+1.

Однос основне (остале зелене површине) и компатибилне намене (породично становање) у овој зони дефинисан је у односу мин. 80% : макс. 20%. На нивоу појединачних парцела основна намена (остале зелене површине) заузима мин. 80% површине парцеле.

Планира се изградња мањих породичних кућа окружених уређеним зеленим и слободним површинама на којима се дозвољава:

– екстензивна производња хране, без употребе вештачки синтетизованих материја,

– формирање баштенских колонија,

– узгајање винограда и различитих биљних врста,

– изградња или постављање помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта и одвијања планираних активности на отвореном, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле,

– изградња отворених спортских терена са пратећим садржајима (кућице за опрему, свлачионице, СПА).

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи 60%.

Максимални индекс заузетости парцеле је 10–20%.

Паркирање се решава на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг-простору у оквиру парцеле, према датим нормативима.

3.2.3. Биланс површина за јавне и остале намене у обухвату плана

Табела 1. Биланс површина за јавне и остале намене у обухвату плана

	Намена површина	Постојеће стање на терену (површина под наменом)		Планирано стање (површина под наменом)	
		ha	%	ha	%
Јавне намене	Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава	0	-	0.39	16.8
Остале намене	Остале зелене површине са породичним становањем	0	-	1.91	83.2
	Неуређене слободне површине	2.3	100	-	-
	УКУПНО	2.3	100	2.3	100

3.3. Правила регулације и нивелације

3.3.1. Регулациона линија

Регулациона линија (РЛ) је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулационе линије приказане су на графичком прилогу 4. План регулације и нивелације.

3.3.2. Нивелација

С обзиром на то да се ради о приобалном подручју реке Дунав и да је предметна локација у домену директног утицаја великих вода Дунава, односно да је у садашњим условима цело подручје повремено плавна зона, у циљу стварања услова за реализацију планираних намена, предвиђена је одговарајућа нивелација терена на целом подручју у обухвату плана, према следећим критеријумима:

– на приобалном делу обухвата плана предвиђеном за јавне зелене површине у функцији заштите од поплава (ЈЗП – кат. парцела 1/3), нивелација терена се планира на начин да се обезбеди минимална кота терена од 76,00 mnv (ниво великих вода стогодишњег повратног периода). Насипање терена изводи се падом ка Дунаву, довољним да се обезбеди стабилност насипа, и уз омогућавање поступног прилаза акваторији Дунава.

– на подручју осталих зелених површина, минимална кота терена је такође 76,00 mnv (ниво великих вода стогодишњег повратног периода), уз нивелационо усаглашавње са котом постојећег терена у контактном подручју. Насипањем терена не смеју да се угрозе суседне парцеле.

Висинске коте дуж регулационе линије која одваја јавне зелене површине у функцији заштите од поплава од осталих зелених површина са породичним становањем, јесу базни елементи за дефинисање нивелације површина у обухвату плана.

Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она ће се прецизније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 4. План регулације и нивелације.

3.3.3. Грађевинска линија

Грађевинска линија је дефинисана растојањем у односу на регулациону линију, односно аналитичко-геодетским елементима за обележавање. Грађевинска линија представља линију до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Зона грађења је зона у којој је дозвољена изградња надземних делова објеката у складу са правилима постављања објеката на парцели датим овим планом.

Грађевинске линије подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нису графички дефинисане, већ су одређене урбанистичким параметрима изградње. Подземне етаже могу заузети максимално 40% површине парцеле.

У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Грађевинске линије приказане су у графичком прилогу 4. План регулације и нивелације.

3.3.4. Висинска регулација

Висинска регулација дефинисана је означеном максималном спратношћу објекта.

Планирана спратност није обавезна, односно представља максималну спратност до које се може изградити нови објекат. Дозвољена је фазна изградња по етажама (по вертикали).

Сва растојања објеката од граница парцела дефинишу се у односу на висину венца.

Висина венца објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етаже.

Нулта кота је тачка пресека линије нивелисаног терена (минимална кота терена је 76,00 mnv – ниво великих вода стогодишњег повратног периода) и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Кота приземља је кота пода приземне етаже и може бити максимум 1,6 m виша од нулте коте.

3.4. Општа правила уређења и грађења

3.4.1. Инжењерско - геолошке карактеристике локације

Предузеће за геолошка истраживања, „Геоалфа" из Београда, израдило је Елаборат геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације за део приобалног појаса десне обале Дунава, деловима катастарских парцела бр. 1/3 и 62/2, и целим катастарским парцелама бр. 62/1, 58/1 и 58/2, све КО Вишњица, градска општина Палилула (бр. Е-82/24, август 2024. године), који је саставни део документације плана.

Анализа постојећег терена

Анализом постојеће документације, критичким сагледавањем свих досадашњих резултата и њиховим усаглашавањем са савременим сазнањима о утицајима, условима и ограничењима геолошке средине саме микролокације, као и новоизведеним истраживањима, дошло се до детаљнијих сазнања о терену за који се планира израда плана детаљне регулације.

– Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља алувијалне равни реке Дунав и један врло мали део падине под називом Градине.

У зони алувијалне равни реке Дунав у садашњим условима коте терена су од око 70,6–74,0 mnv.

У зони падинског дела предметне локације апсолутне коте терена се крећу у распону од око 74,05–76,5 mnv, док је нагиб терена од благог до 11о са видљивим ожиљцима клизишта у вршном делу падине, а у подинском делу са замочварењима.

Основно хидролошко обележје истражном подручју даје река Дунав. Подаци о водостају Дунава спадају у елементе значајне за геолошко-геотехничка разматрања. Везани су за непосредан додир десне обале Дунава са утицајем Ђердапске акумулације. Према доступним подацима из постојеће документације, минимални опажајни водостај је на коти 66,80 mnv, максимални на 75,60 mnv, средњи на коти 71,20 mnv и катастрофални стогодишњи прогнозни водостај је на коти 76,0 mnv.

– Геолошка грађа терена

Основну геолошку грађу терена чине неогени седиментни који су прекривени наслагама квартара.

Неогени седименти представљени су баденским лапорима и песковима ($M^2$2LP) који се налазе на дубини око 6–9 m од површине терена у алувијалној равни, а при површини на падинском делу истражног простора.

Квартарни седименти су представљени алувијалним и падинским наслагама.

Алувијални седименти (Q2a) представљени су седиментима фација корита (Q2ak), фације поводња (Q2ap) и фација мртваја (Q2am), холоценске старости. Седименте фације корита чине пескови финозрни, ситнозрни, средњезрни, ређе у подини шљунковити, фације поводња чине заглињене прашине и заглињени пескови, а фацију мртваја чине муљевите прашине. У зони предметне локације алувијални седименти су заступљени у дебљини око 6–9m и досежу до око коте 60–68 mnv. Падинске наслаге су представљене делувијалним седиментима (Q2dpg). У зони предметног простора делувијални седименти су дебљине око 1–3 m.

Рецентне творевине, присутне су на предметном терену као резултат антропогене делатности при досадашњој урбанизацији овог дела Дунавског приобаља.

– Хидрогеолошке одлике терена

Геолошки склоп, литолошки састав и морфологија терена условили су и одговарајуће хидрогеолошке одлике терена.

На предметном делу терена у алувијалној равни присутна је слободна издан. Слободна издан формирана је у слоју песковитих, глиновитих прашина односно при некадашњој површини терена, а врло често се налази и у насутом тлу (у зависности од водостаја Дунава).

Према доступној општој постојећој хидрогеолошкој документацији у наредној табели приказани су Карактеристични водостаји Дунава:

Период	Мерени ниво	Кота Дунава (mnv)
пре изградње ХЕ „Ђердап"	средњи	70,50
у току изградње	средњи	70,80
након изградње	минимални	66,80-67,20
	средњи	71,20
	максимални	75,60-75,80
катастрофални стогодишњи	(прогнозни)	76,0

Делувијални седименти представљају релативно слабо водопропусну средину. Већи део воде која понире кроз њих, филтрира се до лапоровитих седимената бадема и у њима се формира издан. Лапори бадена представљају практично водонепропусне средине, сем у површинском делу где су испуцале и где су могуће локалне појаве дуж пукотина. Карактерише их пукотинска издан.

– Савремени геолошки процеси и појаве

Сходно геолошко-морфолошко-литолошко-хидрогеолошким предиспозицијама терена истражног простора, од савремених геолошких појава можемо констатовати да су на предметном терену могуће појаве плављења и забарења. Насипањем терена катастрофалне последице ове појаве се могу ублажити, али су и даље могуће у зависности од висине насипа, хидролошке године и водостаја Дунава.

Детаљном анализом постојеће геолошко-геотехничке документације и експертским прегледом терена дошло се до сазнања да је гранични део терена са предметном локацијом сврстан у нестабилне терене, односно део терена које је захваћено клизиштима у више генерација. На стање стабилности пресудну улогу има геолошка историја стварања падине Градина, својства заступљених литолошких средина, стање подземних вода, као и стална ерозија Дунава. Предметни ПДР захвата врло малим делом падински део терена који представља ножицу нестабилне падине Градине.

– Сеизмичност терена

Према подацима преузетим из најновије „Карте сеизмичког хазарда Републике Србије", где је хазард изражен у степенима макросеизмичког интензитета за повратни период од 475 година, предметни простор – Београд припада VII–VIIIо MCS.

– Извод из планске документације

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ГП Београда до 2021. године истражни простор припада Региону А који обухвата побрђа између Саве и Дунава и Региону В који обухвата алувијалну раван Саве и Дунава.

Унутар Региона А у оквиру предметног ПДР издваја се IV Рејон А5.

Рејон IVA5 – Овај рејон обухвата терене који су изразито неповољни за урбанизацију.

Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су изразито ограничавајући фактор. Терене овог рејона треба првенствено наменити за зелене

површине уз примену одређених санационих мера. Уколико делови терена овог рејона морају бити укључени за урбанизацију неопходно је кроз посебан процес истраживања и пројектовања ближе сагледати техно-економске услове изградње објеката. За реализацију објеката, како високоградње, тако и свих линијских објеката, саобраћајница, кишне и водоводно-канализационе мреже треба рачунати на обимне и сложене санационе мере. Сва засецања терена могу изазвати реактивирање и додатно интензивирање клизишта.

Унутар Региона В у оквиру предметног ПДР издваја се Рејон IIIВ3.

Рејон IIIВ3 обухвата природне делове алувијалних равни. Ови терени су окарактерисани као условно повољни терени. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

Инжењерскогеолошке одлике издвојених литотипова

На инжењерскогеолошка својства седимената битног утицаја имају литолошки састав, средина стварања, као и све промене којима су били у току свог постојања. Из тих разлога, узимајући у обзир литолошки састав, стратиграфску припадност и генетска својства, изведено је детаљно рашчлањавање (реинтерпретација) заступљених седимената на предметној микролокацији до нивоа литогенетских комплекса а унутар њих до литотипова.

– Антропогене наслаге (nt)

Насуто тло (nt) је антропогеног порекла, налази се на површини терена и локалног је распрострањења, изузетно хетерогеног састава.

– Квартарне наслаге

У оквиру квартарних седимената издвајају се алувијални и делувијални седименти.

АЛУВИЈАЛНИ СЕДИМЕНТИ су представљени фацијом поводња (Q2ap), фацијом мртваја (Q2am) и фацијом корита (Q2ak).

Комплекс алувијалних седимената представља неповољну инжењерскогеолошку основу за извођење земљаних радова због високог нивоа подземне воде. Све ископе треба обавезно подграђивати. Извођење земљаних радова је отежано због сталног присуства воде. Обавезна је апсолутна заштита објеката од подземних вода. Због неуједначених, деформабилних својстава заступљених литотипова потребно је извршити побољшање тла (зона природног подтла) у погледу веће носивости и смањења слегања (у случају плитког фундирања). Према GN 200 нормама, алувијални седименти спадају у II grupu грађевинског земљишта уз отежане услове због присуства подземне воде.

ДЕАЛУВИЈАЛНИ СЕДИМЕНТИ (Q2dpg) су представљени прашинасто песковитим глинама.

Према GN-200 нормама припадају II категорији земљишта и представљају условно повољну геотехничку средину.

– Седименти бадена ($M^2$2LP)

Седименти бадена су представљени лапорима и песковима (ЛП).

Лапори (ЛП) су песковити са читавим низом прелаза до глиновитих лапора и песковитих глина. Садрже прослојке лапораца, кречњака, као и cm и mm прослојке песка, пешчара и прослојке церитског лајтовца. Лапори су боје тамно-сиве и сиво-зелене, у приповршинској зони жућкасте.

Пескови и пешчари су слабо везани, ситнозрни, средњезрни, конгломератични, јављају се као слојеви и прослојци у лапорима.

Према GN-200 припада III категорији. Средина погодна за ослањање свих врста објеката. Стенска маса је под дејством воде склона промени чврстоће, стога је неопходно потпуно елиминисати било какав додир са водом. При појачаном расквашавању и непажљивом засецању могућа је појава клизишта. Склоност волуменским променама захтева примену мера у циљу отклањања негативног утицаја и појава деформација на терену и објектима. Засеци изведени у овој средини захтевају примену потпорних конструкција.

– Инжењерскогеолошка рејонизација терена

На основу сагледаних инжењерскогеолошких карактеристика истражног дела терена, на предметном простору ПДР-а издвојена су четири микрорејона. У оквиру рејона В3 издвојен је микрорејон В1, микрорејон В2 и микрорејон В3, а у оквиру рејона А5, микрорејон А5.

МИКРОРЕЈОН $Б_1$:

– Обухвата део алувијалне равни реке Дунав који је делом насут, површина око 1,1 ha.

– Коте терена су око 73–74 mnv.

– У површинском делу терена налази се изразито хетерогено насуто тло (нт) састављено од глиновитог тла са мало грађевинског шута, дебљине око 1,0–2,0 m.

– Испод насутог тла налазе се алувијалне наслаге које су представљене седиментима фације мртваја (Q2am), фације поводња (Q2ap) и фације корита (Q2ak) у дебљини око 6–9 m. У њиховој подини се налазе баденски, лапоровито-песковити седименти (M^2,2LP).

– Ниво подземне воде у време истраживања је утврђен на коти 71,5 mnv, а у време геодетског снимања терена на коти 70,6 mnv. Ниво подземне воде је у директној хидрауличкој вези са Дунавом и варира у зависности од његовог водостаја, као и прилива воде са падине. Максимални ниво воде треба очекивати око коте 76,0 mnv.

МИКРОРЕЈОН $Б_2$:

– Обухвата део природне алувијалне равни реке Дунав са котама терена изнад 72 mnv, површине око 0,99 ha.

– Коте терена су око око 72–73 mnv.

– Изграђен је од алувијалних наслага које су представљене седиментима фације мртваја (Q2ам), фације поводња (Q2ap) и фација корита (Q2ak) у дебљини око 6–9 m. У њиховој подини се налазе баденски лапоровито-песковити седименти (M^2,2LP).

– Ниво подземне воде у време истраживања је утврђен на коти 71,5 mnv, а у време геодетског снимања терена на коти 70,6 mnv. Ниво подземне воде је у директној хидрауличкој вези са Дунавом и варира у зависности од његовог водостаја, као и прилива воде са падине. Максимални ниво воде треба очекивати око коте 76,0 mnv.

МИКРОРЕЈОН $Б_3$:

– Обухвата најнижи део алувијалне равни реке Дунав и плављени део и при ниским водостајима Дунава, захвата површину око 0,30 ha.

– Терен је котама 79,6–72,0 mnv.

– Изграђен је од алувијалних наслага које су представљене седиментима фације мртваја (Q2ам), фације поводња (Q2ap) и фација корита (Q2ak) у дебљини око 9 m. У њиховој подини се налазе баденски лапоровито-песковити седименти (M^2,2LP).

– Ниво подземне воде у време истраживања је утврђен на коти 71,5 mnv, а у време геодетског снимања терена на коти 70,6 mnv. Ниво подземне воде је у директној хидрауличкој вези са Дунавом и варира у зависности од његовог водостаја, као и прилива воде са падине. Максимални ниво воде треба очекивати око коте 76,0 mnv.

Због високог нивоа подземне воде и мале носивости алувијалних седимената овај део терена представља условно повољне до неповољне терене при урбанизацији. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева примену адекватних

мера у циљу елиминисања негативног утицаја подземне воде, односно високог водостаја Дунава. То се постиже издизањем – насипањем терена адекватним материјалом у слојевима, уз прописно збијање и претходно уклањање воденог растиња и органског покривача.

С обзиром да се микрорејони В1 и В2 граниче са падином која је највећим делом окарактерисана као активно клизиште, на самој граници са падином треба извести адекватне заштитне мере како ножица клизишта не би угрозила стабилност микрорејона В1–В3.

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика планираних објеката на овако припремљеном терену, фундирање се може извести на два начина – плитко или дубоко фундирање. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундирања. При изради објеката већег специфичног оптерећења неопходно је дубоко фундирање путем шипова које треба ослонити у седимент фације корита (Q2ak) или лапоровито-песковите седименте (M^2,2LP) око коте 66 mnv. Све укопане делове објекта испод макс. нивоа подземне воде треба штитити апсолутним хидроизолационим мерама. Начин фундирања може се изабрати тек након детаљних инжењерскогеолошких истраживања и геостатичке анализе за сваки објекат понаособ.

Изградњу саобраћајних и спортских површина планирати на контролисано изведеном насипу са адекватном дренажом у условима јако високих вода и обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и његова уградња мора испоштовати регулативу путарских прописа.

Код објеката инфраструктуре, при изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода применом адекватних техничких и мелиоративних мера. Објекте инфраструктуре полагати у адекватно припремљени технички ров.

МИКРОРЕЈОН A_5:

– Предметни ПДР не захвата овај микрорејон, али се малим делом граничи са њим.

– Овим микрорејоном обухваћена је падина Градине која у конкретном случају представља део ножице активног клизишта који је развијен на падини у више генерација.

– Представља изразито нестабилни део терена.

Део терена обухваћен овим микрорејоном представља изразито неповољне терене при урбанизацији. Насипање терена у микрорејонима В1–В3 предметног ПДР-а и примена заштитних мера на граници са падином ће ублажити активности клизишта који се налазе на падини, јер ће представљати контрафор активним силама које владају у тлу при активирању клизишта.

Концепција истраживања за више нивое пројектовања

За следеће фазе пројектовања неопходна су законом прописана инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања за сваки објекат понаособ, која треба да дефинишу следеће:

– начин контролисаног насипања предметног простора као и начин заштите контакта падинског нестабилног и равничарског дела терена,

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

– од посебног значаја је утврђивање водостаја Дунава у дужем временском периоду, као и литературни подаци,

– промене физичко-механичких параметара појединих литотипова у односу на досадашње резултате,

– програм детаљних инжењерскогеолошких – геотехничких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама планираних објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких услова градње.

3.4.2. Заштита градитељског наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) 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. У оквиру границе плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

У складу са одредницама 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 утврђен за археолошко налазиште препознаје се као археолошки локалитет. Археолошки локалитети (евидентирани и неевидентирани), уживају статус добра под претходном заштитом која је трајна, по члану 32. у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21).

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

Усклађено са Условима Завода за заштиту споменика културе Града Београда (бр. 66/200/2023, од 26. децембра 2023. године)

3.4.3. Мере и услови заштите животне средине

За предметни план, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула (Решење IX-03 бр.350.14-25/23, од 5. септембра 2023. године).

Планирају се следеће мере и услови заштите животне средине:

1. Израда одговарајућих инжењерскогеолошких и геотехничких истраживања геолошке средине на предметном простору, 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 објеката, уз примену адекватних мера заштите од процеса нестабилности, као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др;

2. Обавезно је успостављање „еко-коридора” — плаво-зелене везе дуж реке Дунав, на потезу који је у намени површина дефинисан као јавне зелене површине у функцији заштите од поплава, као важног носећег елемента зелене инфраструктуре града и коридора миграције заштићених врста птица. Овим коридором се омогућава повезивање зелених површина узводно и низводно од предметне локације, као и повезивање еко-коридора са шумским екосистемима у окружењу;

3. На теренима неповољним за изградњу планира се

подизање противерозионих појасева / санационог зеленила у циљу везивања земљишне масе; избор врста и начин садње прилагођава се основној функцији;

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

4.1. У циљу заштите вода и земљишта:

– изградња појединачних или заједничких сенгрупа – водонепропусних септичких јама за прикупљање отпадних вода, одговарајућег капацитета, односно одабир одговарајућег техничко-технолошког решења пречишћавања отпадних вода којим се постиже достизање и одржавање пројектованог квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), а до реализације канализационе мреже;

– сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно штетних вода (са кровних и слободних површина), зауљених отпадних вода са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина и санитарно-фекалних отпадних вода;

– позиционирање септичке јаме/јама на удаљењима дефинисаним у поглављу 3.6.1.7. Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром; при њиховој изградњи узима се у обзир потенцијална геоповредивост простора и могући ризик у случају удесних ситуација (истицање садржаја из септичке јаме) и обезбеђује несметани приступ комуналног возила за њихово пражњење;

– избор материјала за изградњу канализационе мреже којим се спречава 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;

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

– потпуни контролисани прихват свих зауљених вода и њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; таложник и сепаратор масти и уља димензионише се на основу сливне површине и меродавних падавина, а учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одређује током његове експлоатације и организује искључиво преко овлашћеног лица.

4.2. У циљу заштите ваздуха:

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

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

4.3. У циљу заштите од буке:

– примена одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке којима се спречава да бука из техничких просторија планираних објеката прекорачи прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и утврђеном акустичком зоном 3, за коју ниво буке износи 55 dB(A) за дан и вече, а 45 dB(A) за ноћ, одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22),;

– примена грађевинских и техничких мера звучне заштите којима се бука у планираним објектима своди на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.2О1:199О.

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

5. За алтернативно решење загревања објеката изградњом котларнице, предвиђа се:

– адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента (предност дати гасу и обновљивим изворима – пелет и сл),

– одговарајућа висина димњака, прорачуната на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији,

– примена техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање – отпрашивање димних гасова,

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

6. Пројектовање и изградња бунара, као алтернативног вида водоснабдевања, изводи се у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката уз обезбеђење несметаног фунционисања бунара и несметане експлоатације воде;

7. Обавеза инвеститора да се, у поступку пројектовања, изградње и експлоатације бунара, а у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима, обрати органу надлежном за послове геологије ради:

– прибављања решења о одобрењу за геолошка истраживања,

– прибављања решења о одобрењу за експлоатацију резерви минералних сировина и геотермалних ресурса,

– утврђивања истражених ресурса и резерви минералних сировина и подземних вода, а на основу израђеног Елабората о ресурсима и резервама подземних вода;

8. Пројектовање и изградња, односно постављање / инсталација соларних панела / колектора на крововима објеката, врши се у складу са:

– најбољим доступним техникама, при чему се избегавају соларне ћелије / опрема који у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје,

– важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката,

– оптималном оријентацијом према Сунцу за потребе коришћења топлотне енергије;

9. Панели / колектори постављају се на посебну потконструкцију којом се не угрожава статика крова објекта, омогућује водонепропусност кровне површине и обезбеђује заштита конструкције од ветра;

10. Уколико се користи агрегат за струју, потребно је обезбедити одговарајућу просторију (у објекту) или простор (ван објекта) и услове за смештај агрегата за струју, а нарочито:

– предност се даје коришћењу агрегата на гас,

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

– у случају да се агрегат смешта у објекат, издувни гасови из агрегата изводе се ван објекта, у слободну струју ваздуха,

– у случају да агрегат као енергент користи течно гориво, резервоар за складиштење енергената за потребе рада агрегата смешта се у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или се обезбеђује друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру врсте течног горива предност се даје биодизелу;

11. Обавезно учешће слободних и зелених површина на парцелама на којима се дозвољава изградња објеката максималне спратности П+1 је најмање 80–90% у зависности од величине парцеле, односно 60% зелених површина у директном контакту са тлом; обавезна израда Пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина, а којим се нарочито дефинише одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;

12. 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;

13. Начин прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области; за постављање контејнера / посуда за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења и одржавања објеката, обезбеђују се посебни простори или делови објеката, и то:

– 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, простор за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада,

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

– комуналног и другог неопасног отпада;

14. Обавеза инвеститора / извођача радова је да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23 – исправка), у току извођења радова на изградњи објеката, предвиди и обезбеди:

– 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, класификцији 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;

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

Усклађено са Решењем о утврђивању мера и услова заштите животне средине (V-04 број 501.2-587/23, од 18. јуна 2024. године).

3.4.4. Мере и услови за заштиту природе

Подручје предметног плана детаљне регулације не налази се у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити улази у просторни обухват еколошке мреже Републике Србије. Граница плана једним делом се поклапа са границом међународно значајног подручја за птице (IBA) — „Ушће Саве у Дунав”, а са североисточне стране граничи се са еколошким коридором од међународног значаја „Дунав” еколошке мреже у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10).

Услови заштите природе су следећи:

– планира се уређење обале тако да се омогуће одговарајући услови за развој вегетације и унапређење естетских вредности пејзажа, као и омогућавања приступа акваторији Дунава;

– планира се унапређење зелених површина свих категорија, а у складу са условима озелењавања површина јавне намене, поглавље 3.5.1 Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава, односно условима озелењавања површина остале намене дефинисаним у поглављу 3.6.1.3

Правила уређења терена;

– вредни примерци дендрофлоре, појединачна стабла чувају се и просторно и функционално инкорпорирају у планирану концепцију система зеленила. У том смислу планира се равномерна заступљеност, целовитост, непрекидност и повезаност зелених површина различитих категорија у јединствен систем зелених површина града, а све у вези са чињеницом да је у близини међународно значајно подручје за птице (IBA) — „Ушће Саве у Дунав", као и еколошки коридор од међународног значаја „Дунав" еколошкое мреже РС („Службени гласник РС", број 102/10);

– с обзиром на то да је предео који је обухваћен планом у непосредној близини еколошког коридора од међународног значаја „Дунав", и једним делом се граничи са међународно значајним подручјем за птице (IBA) — „Ушће Саве у Дунав":

– планира се уређење приобалног дела на еколошки одржив начин;

– забрањена је изградња стамбених објеката на растојању мањем од 50 m од регулационе линије малих вода дефинисане ПГР-ом Београда;

– забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност коридора;

– предвиђа се примена првенствено аутохтоних дрвенастих врста у смислу формирања стабилне еколошке основе система зеленила. Препоручена заступљеност аутохтоних врста треба да буде минимум 20%, а оптимално 50%;

– приликом озелењавања, избегавају се алергене и инвазивне врсте. Међу инвазивним врстама у Србији, издвајају се: Acer negundo (јасенолисни јавор или негундовац), Amorpha fruticosa (багремац), Robinia pseudoacacia (багрем), Ailanthus altissima (кисело дрво), Fraxinus americana (амерички јасен), Fraxinus pennsylvanica (пенсилвански јасен), Celtis occidentalis (амерички копривић), Ulmus pumila (ситнолисни или сибирски брест), Prunus padus (сремза), Prunus serotina (касна сремза) и др;

– предвиђају се 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 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему:

– квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима 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);

– зауљене воде одводе се до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса) пре упуштања у канализациону мрежу или крајњи реципијент;

– стамбени објекти реализују се у складу са прописаним енергетским својствима датим у Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", број 61/11);

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

Усклађено са Решењем Завода за заштиту природе Србије (03 бр. 021-4435/2, од 16. јануара 2024. године)

3.4.5. Мере и услови заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану, планирана изградња мора бити реализована уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Мере заштите од пожара и експлозија:

– извориште снабдевања водом (из локалних бунара) и капацитет градске водоводне мреже (од момента изградње јавне саобраћајнице и стварања могућности прикључења на јавне инфраструктурне мреже) обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;

– обезбеђен приступни пут објектима и пролаз за ватрогасна возила;

– безбедносним појасевима између објеката (сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање), спречава се ширење пожара и експлозије;

– обезбеђена могућност евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се обезбеђују основни захтеви заштите од пожара, тако да се у случају пожара:

– очува носивост конструкције током одређеног времена;

– спречи ширење ватре и дима унутар објекта;

– спречи ширење ватре на суседне објекте; и

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

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

Усклађено са Условима МУП-а, Управа за ванредне ситуације у Београду (Инт. бр. 217-919/23, од 4. јануара 2024. године) и Условима од интереса за одбрану земље – од Министарства одбране (Управе за инфраструктуру) добијен је допис под бр. 21356-2, од 28. децембра 2023. године, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.4.6. Услови за евакуацију отпада

За планиране објекте, њихови корисници су у обавези да генерисано смеће складиште у металне контејнере запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m, броју који ће се одредити у складу са нормативом: 1 контејнер на 800 m^2 корисне површине објекта.

За смештај контејнера одређују се заједнички комунални пунктови до којих се обезбеђује саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама возила за одвоз смећа. Габаритне димензије возила су: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11.0 m па минимална ширина приступне саобраћајнице мора бити 3,5 m у једном и 6,0 m у два смера. Иста мора бити проходна или са изведеном окретницом за слободно манипулисање тешких теретних возила, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

Ручно гурање контејнера обавља се искључиво по равној избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и удаљеношћу од максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила.

Контејнери се позиционирају на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима уклопљеним у амбијенталну средину. До сваког суда обезбеђује се директан приступ ради подједнаког коришћења и пуњења.

У контејнере се одлаже само отпад састава као кућно смеће, док се остали отпад сортира, складишти у посебне судове и предаје у надлежност изабраним оператерима.

Усклађено са Условима ЈКП „Градска чистоћа" (19254/2, од 22. децембра 2023. године)

3.4.7. Услови за кретање особа мање покретљивости

При пројектовању и реализацији објеката и саобраћајних површина примењују се решења која омогућавају неометано континуално кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, 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).

3.4.8. Мере енергетске ефикасности градње

Унапређење енергетске ефикасности у грађарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редукција емисије штетних гасова, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетски ефикасна зграда је зграда која троши минималну количину енергије уз обезбеђење свих потребних услова комфора: ваздушни комфор, топлотни, светлосни и звучни комфор.

Енергетска ефикасност објеката се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије колико је то могуће.

У том смислу, за постизање енергетске ефикасности планом се предвиђа:

– максимално коришћење природних и створених услова локације (сунце, ветар, зеленило) у дефинисању оријентације и функционалног концепта зграда,

– избегавање велике разуђености објеката у обликовању зграда, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики,

– пројектовање топлотног зонирања зграде и груписање просторија у згради у складу са њиховим температурним захтевима,

– максимално коришћење природног осунчања уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања лети адекватним осенчењем – зеленилом, формом објекта, системима засенчења,

– избор термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, као и врсте и боје фасадног платна, на начин да се избегну топлотни мостови и топлотна острва и минимизирају губици топлотне енергије,

– максимално коришћење пасивних и активних соларних система – стаклене баште, фотонапонске ћелије, соларни колектори и сл,

– потенцирање употребе решења којима се смањује потрошња воде.

3.5. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

Парцела у оквиру површина јавних намена су дефинисане аналитичко-геодетским елементима за обележавање, на основу података из катастарско-топографског плана, и дате су у графичком прилогу 5. План парцелације површина јавне намене са смерницама за спровођење.

Табела 2. Грађевинске парцеле у оквиру површина јавних намена

Намена	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле (КО Вишњица)	Укупна површина (m^2)
Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава	ЈЗП	део к.п. 1/3	3.851,4
Укупно			3.851,4

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела меродаван је графички прилог 5. План парцелације површина јавне намене са смерницама за спровођење.

3.5.1. Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава

Непосредни појас уз обалу Дунава – приобални део обухвата плана (катастарска парцела 1/3 КО Вишњица), површине око 3.851 m^2, у смислу Закона о водама је водно земљиште у јавној својини.

Постојеће површине у овом појасу нису у систему газдовања и одржавања од стране „Србијашума".

Приобални део обухвата плана (катастарска парцела 1/3, КО Вишњица) је водно земљиште у смислу чл. 8, 9, 9а, 10а и 11. Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), а чл. 133–139. Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) дефинисане су забране, ограничење права и обавезе власника и корисника водног земљишта и водних објеката.

Овим планом предметни појас дефинисан је као јавна површина у функцији заштите од великих вода Дунава. Заштита од великих вода спроводи се адекватим планирањем терена и пошумљавањем одговарајућом вегетацијом.

Циљ уређења обале је да пружи боље услове за насипање комплетног терена и за развој вегетације. Уређењем обале се остварују естетске вредности пејзажа, а представља и основ за обезбеђење приступа акваторији Дунава.

– Правила уређења терена:

– У циљу заштите од поплава планира се нивелација терена у складу са важећим критеријумима из седамдесетих година, према којима су коте заштите дуж десне обале Дунава и дуж обала Саве на територији београдског хидрочвора, дефинисане у односу на референтну коту на ушћу Саве у Дунав, 76.00 mnv, ниво стогодишњег повратног периода;

– У приобалном делу обухвата плана предвиђају се земљани и хидротехнички радови неопходни за заштиту од вода, уз уважавање меродавних кота терена и дефинисање одговарајућих техничких услова за извођење радова. У том

смислу, нивелација терена се планира на начин да се обезбеди минимална кота терена од 76,00 mnv (ниво стогодишњег повратног периода). Насипање терена планира се падом ка Дунаву, довољним да се обезбеди стабилност насипа, и уз омогућавање поступног прилаза акваторији Дунава;

– Приликом вршења радова, ископа и насипања за потребе изградње, обезбеђује се место за одлагање материјала – материјал се не сме одлагати у стараче, канале, на обале река и потока.

– Пошумљавање се врши одабиром аутохтоних врста карактеристичних за приобаље Дунава, уз очување постојећих животињских станишта:

– предвиђа се примена првенствено аутохтоних дрвенастих врста у смислу формирања стабилне еколошке основе система зеленила. Препоручена заступљеност аутохтоних врста треба да буде минимум 20%, а оптимално 50%;

– приликом озелењавања, избегавају се алергене и инвазивне врсте. Међу инвазивним врстама у Србији, издвајају се: Acer negundo (јасенолисни јавор или негундовац), Amorpha fruticosa (багремац), Robinia pseudoacacia (багрем), Ailanthus altissima (кисело дрво), Fraxinus americana (амерички јасен), Fraxinus pennsylvanica (пенсилвански јасен), Celtis occidentalis (амерички копривић), Ulmus pumila (ситнолисни или сибирски брест), Prunus padus (сремза), Prunus serotina (касна сремза) и др;

– одабир врста усклађује се са врстама у узводном и низводном делу еко-коридора.

– Ограђивање:

– дозвољава се ограђивање комплекса / зоне јавних зелених површина ниском (до 1 m), транспарентном оградом од природног материјала (облице).

– Услови заштите природних вредности – уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица.

– Услови заштите културних вредности – уколико се током радова наиђе на археолошке налазе потребно је обавестити надлежну службу заштите споменика културе како би се предузеле адекватне мере и поступци у циљу заштите од оштећења налаза у складу са одредбама Закона о културним добрима.

3.6. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

3.6.1. Остале зелене површине

3.6.6.1. Правила парцелације

За парцеле у оквиру површина осталих намена важе следећа правила:

– свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајну површину;

– приступ грађевинској парцели може бити:

а. директан приступ – подразумева да парцела излази на јавну саобраћајну површину,

б. индиректан приступ – остварује се преко некатегорисаног локалног / приступног пута;

– уколико се пројектом парцелације / препарцелације формира приступни пут као посебна парцела у оквиру површина остале намене, морају се задовољити следећи услови:

– минимална ширина приступног пута је 6.0 m,

– уколико је слеп, мора имати припадајућу окретницу. Приступни путеви дужине до 25 m, могу бити ширине 3.5 m, без окретнице;

– минимална површина грађевинске парцеле износи 1.000 m^2, а минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 15 m (дозвољава се одступање од 5% у минималној површини парцеле);

свака грађевинска парцела мора у свом обухвату имати обе зоне грађења дефинисане овим планом (ЗГ 1 и ЗГ 2), при чему удео ЗГ 2 у укупној површини грађевинске парцеле мора бити мин. 30%. Зоне грађења приказане су на графичком листу 4. План регулације и нивелације;

– парцеле се могу делити или укрупњавати према правилима овог плана, што се утврђује пројектом парцелације / препарцелације;

– спајањем или дељењем парцела, важећа правила изградње за планирану намену и целину се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

3.6.1.2. Третман постојећих објеката

На подручју у обухвату плана, у постојећем стању нема изграђених објеката.

3.6.1.3. Правила уређења терена

На подручју осталих зелених површина, планира се насипање терена уз поштовање следећих услова:

– насипањем се обезбеђује минимална кота терена од 76,00 mnv (ниво стогодишњег повратног периода) уз нивелационо усаглашавање са котом постојећег терена у контактном подручју,

– насипањем терена не смеју да се угрозе суседне парцеле.

Озелењавање представља важан елеменат уређења терена и обезбеђења бољих микроклиматских услова на парцели:

– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи 60%. Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 80–90%, у зависности од величине парцеле.

– За озелењавање се планира:

– коришћење аутохтоних врста вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине – климатске и педолошке услове;

– дозвољено је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине;

– коришћење расаднички произведених садница високе дрвенасте вегетације прсног пречника већег од 10 cm;

– коришћење лисно декоративних и цветних форми жбунастих врста и сезонског цвећа;

– избегавају се инванзивне и алергене врсте.

– Приликом уређења слободних површина стазе и платои се пројектују са падом 1–2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима.

– Пројекат спољног уређења се предвиђа као саставни део техничке документације. Пројектна документација уређења и озелењавања ради се на ажурној геодетској подлози у складу са саобраћајно-нивелационим решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и грађевинским пројектом.

3.6.1.4. Правила грађења нових објеката

У оквиру зоне осталих зелених површина, као компатибилна делатност, планира се породично становање спратности до П+1.

Табела 3. Планирани урбанистички параметри на нивоу грађевинске парцеле

Зона	Величина парцеле (m^2)	Однос планираних намена	Индекс заузетоости*	Макс. БРГП (m^2)	Макс. спратност	Слободне и зелене површине	Зелене површине у директном контакту са тлом
ОЗП	1.000 до 3000	остале зелене површине – становање 80:20 – 100:0	Макс. 20%	500	П+1 (дозвољава се П+Пк односно П+Пс)	Мин. 80%	Мин. 60%
3.000 до 6.000			Макс. 15%	1.000		Мин. 85%	
	6.000 и више		Макс. 10%	1.500		Мин. 90%	

* Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Број објеката на парцели

– На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више породичних стамбених објеката:

– на грађевинским парцелама чија је површина мања од 3.000 m^2, дозвољена је изградња максимално два стамбена објекта са по једном стамбеном јединицом;

– на грађевинским парцелама чија је површина 3.000 m^2 или више, дозвољена је изградња максимално три стамбена објекта са по једном стамбеном јединицом;

– уколико се гради више од једног стамбеног објекта на једној грађевинској парцели, дозвољена је само једна стамбена јединица по објекту. Уколико се гради један стамбени објекат на грађевинској парцели, он може да има максимум две стамбене јединице на грађевинским парцелама површине мање од 3.000 m^2, односно три стамбене јединице на парцелама површине 3.000 m^2 или више.

– У оквиру сваке грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката:

– који су у функцији коришћења стамбеног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле – гараже, оставе;

– у функцији техничке инфраструктуре – септичке јаме / пакет постројења, бунари, цистерне за воду, у складу са поглављем 3.6.1.7.Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром;

– за потребе производње хране, узгајања винограда и других биљних врста (оставе за алат, виноградарске кућице, летње кухиње, стакленици, зимске баште и др);

– у функцији пратећих садржаја отворених спортских терена – кућице за опрему, свлачионице, СПА и др.

– Дозвољена је изградња базена и отворених спортских терена са пратећим садржајима (кућице за опрему, свлачионице, СПА). Ови садржаји планирају се само као пратећи садржаји стамбених објеката (не као комерцијални објекти за већи број људи).

– У обрачун индекса заузетости не улазе надстрешнице, базени и отворени спортски терени, стакленици и зимске баште. Остали помоћни објекти – гараже, све врсте остава (за алат, за опрему), летње кухиње, виноградарске кућице, свлачионице и СПА, улазе у обрачун индекса заузетости.

Изградња нових објеката и положај објекта на парцели

– Објекте поставити унутар зоне грађења. Положај зоне грађења приказан је у графичком прилогу 4. План регулације и нивелације. Зона грађења је дефинисана:

– грађевинском линијом према регулационој линији јавних зелених површина у функцији заштите од поплава – дефинисана минималним растојањем од 5m;

– грађевинском линијом према постојећим некатегорисаним локалним путевима на деловима катастарских парцела бр. 4 и 60, КО Вишњица, дефинисаном аналитичко-геодетским елементима за обележавање;

– минималним растојањем објекта од бочних и задње границе парцеле.

– Планом је аналитичко-геодетским елементима за обележавање дефинисана граница између планираних зона грађења:

– зоне грађења уз појас јавних зелених површина у функцији заштите од поплава – ЗГ 2, у којој није дозвољена изградња стамбених, већ само помоћних објеката;

– зоне грађења уз постојећи некатегорисани пут на катастарској парцели број 60, КО Вишњица, ЗГ 1, у којој је планирана изградња стамбених и помоћних објеката.

Обе зоне могу бити саставни део једне грађевинске парцеле.

– У случају формирања приступног пута као засебне парцеле на осталом земљишту, пројектом парцелације / препарцелације, минимално растојање објеката (и стамбених и помоћних) од парцеле приступног пута је 5.0 m.

– Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења.

– Минимално међусобно растојање објеката на истој парцели је:

– између два стамбена објекта – 2/3 висине вишег објекта,

– између стамбеног и помоћног објекта – једна висина помоћног објекта.

– Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи (објекат не додирује ниједну бочну линију грађевинске парцеле).

Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле

– Растојање од бочне границе парцеле за слободностојеће објекте:

– минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија (парапет мин. 1.6 m) на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, али не мање од 1,5 m;

– минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта, али не мање од 2.5 m.

– Минимално растојање планираног објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m.

Висина објекта

– Сва растојања објеката од граница парцела, као и међусобна растојања објеката на истој парцели, дефинишу се у односу на висину венца.

– Висина венца објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етаже.

Одређивање коте приземља

– Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелисаног терена (минимална кота терена је 76,00 mnv – ниво великих вода стогодишњег повратног периода).

– Кота приземља је кота пода приземне етаже и може бити максимум 1,6 m виша од нулте коте.

– Нулта кота је тачка пресека линије нивелисаног терена (минимална кота терена је 76,00 mnv – ниво великих вода стогодишњег повратног периода) и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Правила уређења и грађења помоћних објеката

– Помоћни објекти постављају се унутар дефинисане зоне грађења приказане у графичком прилогу 4. План регулације и нивелације.

– Сви помоћни објекти, сем помоћних објеката у функцији техничке инфраструктуре, могу се постављати на бочну и задњу ивицу парцеле, уз услов да тада не могу имати отворе ка граници суседне парцеле.

– Помоћни објекти у функцији техничке инфраструктуре – септичке јаме / пакет постројења, бунари, цистерне за воду, постављају се у складу са поглављем 3.6.1.7. Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром.

– Максимална спратност помоћних објеката на парцели је П.

– Минимално међусобно растојање између стамбеног и помоћног објекта је 1 висина помоћног објекта и дефинише се у односу на висину венца помоћног објекта.

Обликовање завршне етаже и крова

– Уколико је последња етажа поткровна (Пк), висина надзитка поткровне етаже износи највише 1.6 m, рачунајући од пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине. Максималан нагиб кровних равни је 45°. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори, с тим да облик и ширина баџе морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

– Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља.

– Није дозвољена изградња поткровља у више нивоа.

– Уколико је последња етажа повучени спрат (Пс), спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (нагиба до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

– Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Услови за ограђивање парцеле

– Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте приступне саобраћајнице) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Ограда се поставља на границу грађевинске парцеле, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује. Парцелу је дозвољено оградити живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Остали услови изградње на парцели

– Дозвољена је фазна реализација изградње тако да свака фаза може да функционише независно и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

– Нови објекти морају бити инфраструктурно опремљени – снабдевање водом, одвођење употребљених вода, грејање, електро и ТК инсталације. До изградње јавне саобраћајнице и стварања могућности прикључења на јавне инфраструктурне мреже, опремање комуналном инфраструктуром предвиђа се коришћењем аутономних инфраструктурних решења, у складу са поглављем 3.6.1.7. Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром.

– За планиране садржаје обезбеђује се потребан број паркинг места на припадајућој парцели, у наменској гаражи или на отвореном паркинг простору, у складу са поглављем 3.6.1.6 Правила паркирања.

3.6.1.5. Правила обезбеђења приступа парцели

У обухвату овог плана детаљне регулације није планирана мрежа јавних саобраћајница.

Према ПГР-у Београда, саобраћајнице предвиђене за предметно подручје и његово непосредно окружење део су секундарне уличне мреже. Значајнија улица најближа предметном обухвату, која по категоризацији ПГР-а припада примарној уличној мрежи је Вишњичка улица која даље преко СМТ-а, предметни простор повезује са ширим окружењем:

Колски приступ подручју у обухвату ПДР-а обезбеђује се преко постојећих некатегорисаних путева у надлежности општине: локалног пута на кат. парцели градског грађевинског земљишта (кат. парцеле бр. 4 и 61), и локалног пута формираног на осталом земљишту (кат. парцела број 60):

Свакој грађевинској парцели мора бити обезбеђен независтан колски приступ са јавне саобраћајне површине. Приступ може бити директан или индиректан. Директан приступ подразумева да парцела излази на јавну саобраћајну површину, а индиректан се остварује преко парцеле некатегорисаног локалног пута / приступног пута.

Уколико се пројектом парцелације / препарцелације формира нова парцела приступног пута (интегрисани путеви за кретање пешака и возила у истом профилу – колско-пешачке стазе) морају се задовољити следећи услови:

– минимална ширина 6 m за двосмерни, односно 4,5 m за једносмерни саобраћај,

– једносмерни приступни пут мора бити прикључен са оба краја на јавне саобраћајне површине,

– двосмерни приступни пут са слепим крајем мора имати одговарајућу окретницу која је димензионисана према прописаним нормативима за очекиване категорије возила. Приступни путеви дужине до 25 m могу бити ширине 3,5 m, без окретнице,

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

3.6.1.6. Правила паркирања

Потребан број паркинг-места за породично становање у склопу осталих зелених површина, одређује се у складу са нормативима који су дати 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, 72/21, 27/22 и 91/23).

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. Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка / изласка на места за смештај димензионишу се према важећим стандардима.

Уколико се планира фазна реализација појединих комплекса (парцела), свака фаза мора представљати јединствену функционалну целину и за сваку од фаза морају бити задовољене потребе за паркирањем у складу са планираним капацитетима и одговарајућим нормативима.

За планиране садржаје потребно је у оквиру припадајуће парцеле обезбедити потребан број паркинг места у складу са нормативима:

Намена	Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места
Породично становање у склопу осталих зелених површина	1.1 ПМ по стану

3.6.1.7. Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

У обухвату овог плана детаљне регулације није планирана мрежа јавних саобраћајница, нити објеката и мрежа јавне инфраструктуре. До изградње јавне саобраћајнице и стварања могућности прикључења на јавне инфраструктурне мреже, овај план предвиђа коришћење аутономних инфраструктурних решења.

Водоводна мрежа и објекти

Планирана водоводна мрежа

Концепција снабдевања водом планираних садржаја условљена је локацијом плана који припада првој висинској зони водоснабдевања, наменом простора и стањем изграђене, односно планиране водоводне мреже градског система.

На основу анализе потреба за водом и укупно планираних потреба и капацитета водоснабдевања, до изградње јавне водоводне мреже, као прелазно решење снабдевања водом планира се путем изградње сопственог бушеног (копаног) бунара уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18, 95/18 – др. закон), било да се ради о техничким водама или о активирању садржаја у граници плана пре опремања водоводном мрежом градског система. Овакве системе развијати независно од система јавне водоводне мреже, јер није дозвољено мешање бунарске воде са водом из јавне водоводне мреже.

Бушеним (копаним) цевастим бунаром се планира потребан квалитет прописан за питку воду и за противпожарне потребе садржаја унутар границе плана.

Планира се да овлашћени институти испитају квалитет воде израдом одговарајућих анализа по физичко-хемијским и бактериолошким параметрима.

Унутар грађевинских линија планира се резервоар који ће добијати воду искључиво од бунара и уређај за повећање притиска који ће са потребним притиском снабдевати мрежу технолошке воде, што ће се дефинисати кроз техничку документацију. Карактеристике (тип, врста, облик, димензије и др) предмет су техничке документације.

Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС", број 3/18). Обезбеђење воде за противпожарну заштиту и техничке потребе планира се из локалних бунара.

У току даље израде урбанистичке и техничке документације ради дефинисања места прикључења на јавну градску водоводну мрежу, неопходно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба техничке документације.

/ Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој, арх. бр. 90111/2 I4-1/2380/23, од 26. децембра 2023. године/

Канализациона мрежа и објекти

Планирана канализациона мрежа

Основна концепција канализације, будући развој и коначно решење одвођења отпадних вода за локацију предметног плана, која је део „Централног" канализационог система, сагледава се кроз техничку и планску документацију.

Неометано одвођење употребљених и атмосферских вода са целе предметне територије, спровешће се након израде планске и техничке документације.

До изградње објеката градске канализационе мреже „Централног" система, прихватање и спровођење атмосферских и употребљених вода са предметне локације планира се алтернативно, локалним решењем, у оквиру парцеле, водећи рачуна да се не угрози квалитет подземне воде.

Прихват санитарних фекалних вода у прелазном решењу за објекте у граници обухвата плана је путем водонепропусних септичких јама или пакет постројења за обраду фекалних вода унутар грађевинских линија. Конструкција септичких јама или пакет постројења се планира да задовољи санитарне услове. Уређај за пречишћавање употребљених санитарних вода, пакет постројења за обраду фекалних вода планира се са ефектима пречишћавања према одредбама Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18, 95/18 – др. закон).

Септичке јаме или пакет постројења планирају се у

зеленом појасу кроз уређење комплекса, односно парцеле:

– мин. 2,0 m од границе грађевинске парцеле;

– мин. 5,0 m од објекта;

– мин. 10,00 m од регулационе линије,

– мин. 20,00 m од бунара.

Техничком документацијом планира се димензионисање септичке јаме, односно постројења за хидрауличко и органско оптерећење уређаја за третман вода, таложника и сепаратора.

Интерном фекалном канализацијом прикупиће се све санитарно-потрошне воде, без садржаја масноћа и других штетних материја и усмерити ка планираном интерном фекалном каналу и септичкој јами, односно уређају за третман отпадних вода.

Након изградње градске фекалне канализационе мреже, канализацију за употребљене воде предметне локације прикључити на градску мрежу.

Атмосферске воде са условно чистих површина (крово-ви, надстрешнице и друге некомуникацијске површине), могу се слободно без претходног пречишћавања испуштати у околне зелене површине. Загађене, зауљене атмосферске воде (са саобраћајница, манипулативних површина и паркинга) морају се посебно третирати, спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и бензина, а тек потом упустити у реципијент или градску канализацију.

Не сме се угрозити квалитет подземних и површинских вода.

Интерна канализациона мрежа планира се по сепарационом принципу каналисања.

/ Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој, арх. бр. 90111/3 број I4-1/2381/24, од 16. јануара 2024. године/

Водопривреда

Према Закону о водама („Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18) воде и водно земљиште у јавној својини су јавно водно добро. Прописано је да се питања заштите од великих вода, заштите вода, као и коришћење вода, третирају у складу са Водопривредном основом Републике Србије („Службени гласник РС", број 11/02), и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Службени гласник РС", број 3/17).

У том смислу, у циљу заштите од поплава прописана је одговарајућа нивелација терена (према важећим критеријумима из седамдесетих година, коте заштите дуж десне обале Дунава и дуж обала Саве на територији београдског хидрочвора дефинисане у односу на референтну коту на ушћу Саве у Дунав, 76,00 mnm, ниво стогодишњег повратног периода).

С обзиром на то да се ради о приобалном подручју реке Дунав и да је предметна локација у зони директног утицаја великих вода Дунава, односно да је у садашњим условима цело подручје повремено изложено плављењу, у циљу стварања услова за реализацију планираних намена, планирана је одговарајућа нивелација терена на целом подручју у обухвату плана, према следећим критеријумима:

– на приобалном делу обухвата плана предвиђеном за јавне зелене површине у функцији заштите од поплава (ЈЗП – кат. парцела 1/3), нивелација терена се планира на начин да се обезбеди минимална кота терена од 76,00 mnv (ниво великих вода стогодишњег повратног периода). Насипање терена изводи се са падом ка Дунаву, довољним да се обезбеди стабилност насипа, и уз омогућавање поступног прилаза акваторији Дунава;

– на подручју осталих зелених површина, минимална кота терена је такође 76,00 mnv (ниво великих вода стогодишњег повратног периода), уз нивелационо усаглашавање са котом постојећег терена у контактном подручју. Насипањем терена не смеју да се угрозе суседне парцеле.

Висинске коте дуж регулационе линије која одваја јавне зелене површине у функцији заштите од поплава од осталих зелених површина са породичним становањем јесу базни елементи за дефинисање нивелације површина у обухвату плана.

У поступку прибављања локацијских услова неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС", број 96/23).

(Услови ЈВП „Србијаводе", Водопривредни центар „Сава – Дунав", број 96, од 4. јануара 2024. године)

Електроенергетска мрежа и објекти

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за подручје у оквиру границе плана износи 40 kW.

До стварања могућности прикључења на јавну дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу, планира се снабдевање струјом планираних објеката из обновљивих извора енергије. Односно, за потребе снабдевања струјом планираних објеката у граници плана, планира се један или више независних соларних система, са евентуалним додатком ветротурбине/а, са складиштењем енергије (помоћу система акумулатора / батерија).

Као резервни извор снабдевања струјом, који може радити без обзира на временске прилике, планира се један или више агрегата на гас или нафту / бензин.

(Услови: „Електродистрибуција Србије" д. о. о, Београд, бр. 23/24 (01110 МГ 80110 СД), од 12. фебруара 2024. године)

ТК мрежа и објекти

Предметно подручје покривено је сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператора.

До стварања могућности прикључења на јавну фиксну дистрибутивну телекомуникациону (тк) мрежу, за планиране објекте у граници плана планира се бежична приступна мрежа.

Снабдевање топлотном енергијом

На основу урбанистичких параметара датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума у складу са наменом планираних објеката и он износи цца Q=240 KW топлотне енергије.

Како је на ширем предметном простору, услед релативно велике удаљености система природним гасом, прикључење на исти неизвесно, решење грејања и припреме топле воде планираних површина до евентуалне гасификације треба наћи у коришћењу индивидуалних топлотних извора по објекти или групи објеката и то:

1. електричне енергије (путем топлотних пумпи ваздух–ваздух и ваздух–вода);

Топлотне пумпе типа ваздух–ваздух су инвертер клима уређаји који функционишу као клима уређаји, али у супротном смеру – спољашњи ваздух ниже температуре преноси се кроз цеви расхладним флуидом фрејоном како би се извукла топлота која доспева у просторије објеката за загревање.

Топлотне пумпе типа ваздух–вода преносе топлоту путем спољњих јединица на радијаторско, подно грејање и потрошну топлу воду за кухиње и купатила.

2. коришћење геотермалне енергије као обновљивог извора енергије;

На разматраном подручју постоји потенцијал гео-

термалних вода који се може искористити за грејање / хлађење објеката. Коришћење геотермалних извора могуће је вршити са топлотном пумпом (тип вода–вода и земља–вода) и сондом укопаном у земљу.

3. коришћење соларне енергије као обновљивог извора енергије;

Овај вид топлотне и електричне енергије се добија преко уградње фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на крововима или одговарајућим фасадама објеката.

(ЈП „Србијагас", бр. 06-07-11/3707/1, од 22. јануара 2024. године)

3.7. Биланси остварених капацитета и упоредни приказ урбанистичких параметара

Табела 4. Биланс површина постојећих и планираних намена

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће		Планирано	
	ha	%	ha	%
Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава	0	0	0.39	16.8
Остале зелене површине са породичним становањем	0	0	1.91	83.2
Неуређене слободне површине	2.3	100	0	0
УКУПНО	2.3	100	2.3	100

Табела 5. Упоредни приказ урбанистичких параметара ПГР и ПДР по зонама

План	Намена	Индекс заузетости	Максимална спратност	Зелене површине у дир. контакту са тлом	Однос доминантне и компатибилне намене
ПГР	шуме	/	/	100%	100–0%
ПДР	Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава	/	/	100%	100–0%
ПГР	Остале зелене површине	1.25%	П	Мин. 60%	100–0%
ПДР	Остале зелене површине са породичним становањем	10–20%	П+1	Мин. 60%	Остале зелене површине – становање: 80:20 – 100:0

Табела 6. Упоредни приказ капацитета изградње у оквиру границе плана

Остварени капацитети	Постојеће оријентационо	Планирано оријентационо
Површина плана	2.3 ha	2.3 ha
БРГП становања	0	3.000 m^2
БРГП укупно	0	3.000 m^2
Просечан индекс изграђености	0	0.13
Број станова	0	12
Број становника	0	35
Густина становања	0	15 ст/ha

Табела 7. Урбанистички параметри и биланси по зонама и на нивоу плана

Намена	Остале зелене површине са породичним становањем	Јавне зелене површине у функцији заштите од поплава	Укупно план
Површина зоне: (m^2) / %	19123.2 / 83.2%	3851.4 / 16.8%	22974.6 / 100%
Макс. индекс заузетости (%)	20	/	20
Макс. спратност	П+1	/	П+1
БРГП становања (m^2)	3.000	/	3.000
*Број станова	12	/	12
Број становника	35	/	35

Напомена:

*С обзиром на то да су остале зелене површине доминантна намена, планирају се грађевинске парцеле већих површина (веће од 1.000 m^2 / 10 ари) и комфорнији стамбени објекти, па је и број стамбених јединица (и становника) мањи.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

3.8. Смернице за спровођење плана

Овај план детаљне регулације представља основ за издавање информације о локацији, издавање локацијских услова, за израду пројекта парцелације и препарцелације, као и за формирање и уређење грађевинских парцела површина јавне намене сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Фазност реализације – У оквиру грађевинске парцеле, дозвољена је фазна реализација планираних комплекса и објеката тако да свака фаза у функционалном, обликовном, архитектонском и конструктивном смислу чини заокружену целину. Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

У поступку даље разраде плана, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обавеза инвеститора је да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, обрате надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Саставни део елабората плана су и:

Б – ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

01 КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	Р 1 : 1.000
02 ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 1.000
03 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 1.000
04 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	Р 1 : 1.000
05 ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1 : 1.000

Ц – ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. ОПШТИ ДЕО

– Регистрација предузећа, лиценца и потврда одговорног урбанисте
– Изјава одговорног урбанисте
– Одлука о изради Плана детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула
– Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула
– Извештај о раном јавном увиду
– Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
– Извештај о јавном увиду
– Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

2. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

ОВЕРЕНА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА	Р 1:1000
КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	Р 1:1000

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

3.1 Извод из ПГР-а грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд и ПГР-а система зелених површина Београда

3.2 Стечене урбанистичке обавезе

4. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

5. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

6. УСЛОВИ ОРГАНА, ПОСЕБНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА, ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА

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

Скупштина Града Београда
Број 350-320/26-С, 25. јуна 2026. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 25. јуна 2026. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЗОНУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА УЗ НОВУ КУМОДРАШКУ УЛИЦУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ, ЗА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ А2 И Г

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Правни и плански основ

1.1 Правни основ израде измена и допуна плана

Изради измена и допуна Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац, за урбанистичке целине А2 и Г (у даљем тексту: измена и допуна плана) приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац, за урбанистичке целине А2 и Г („Службени лист Града Београда”, број 83/24).

Правни основ за израду и доношење плана је још:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);

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

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

– Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24);

– Закон о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон);

– Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21);

– Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11);

– 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”, бр. 22/15 и 10/26);

– Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

На основу одредбе члана 9. ст. 3. и 4. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), у вези са чланом 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чланом 41. Одлуке о Градској управи Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19 и 60/19), в. д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац, за урбанистичке целине А2 и Г (решење је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 56/24 под бројем IX-03 350.14-8/22).

1.2. Плански основ израде плана

Плански основ за израду измена и допуна плана је:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), (у даљем тексту: план генералне регулације), према коме су у оквиру предложене границе планиране површине:

– С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање,

– М4 – површине за мешовите градске центре у зони више спратности.

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) (у даљем тексту: ПГР зелених површина), према коме у оквиру предложене границе, у целинама А2 и Г, налазе се у оквиру површина обележених као „блокови”.

2. Повод и циљ израде плана

2.1. Повод израде измена и допуна плана

Повод за израду плана је иницијатива др Миодрага Аћимовића, Булевар ослобођења 114, Београд, од 7. децембра 2021.године, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, као и позитивно мишљење овог Секретаријата IX-03 број 350.10-255/21, од 26. јуна 2024. године на предметну иницијативу. Иницијативу је Служби градског урбанисте (која је придружена иницијативи др Миодрага Аћимовића) упутио и Секретаријат за културу VI-02 број 031-262/21, од 29. септембра 2021. године, и дао сагласност на предлог измена и допуна плана VI-02 1-262/21-Ј. П, од 4. децембра 2021. године.

2.2. Циљ израде измена и допуна плана и уочена проблематика

Циљ израде измена и допуна плана је да се за део целине „А2” дефинишу услови за изградњу објеката вишепородичног становања, а за целину „Г” створи плански основ за формирање парцеле јавне намене, као и дефинисање услова за изградњу објекта за обављање културних делатности.

Концептуални оквир планирања је садржан у плану генералне регулације, којим је на предметном подручју, у урбанистичкој целини А2 планирана зона вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, док су у целини Г планиране површине за мешовите градске центре. Према табели компатибилности намена – површине за јавне објекте и комплексе компатибилне су са наменом мешовити градски центри.

За наведене урбанистичке целине А2 и Г, извршена је процена максималних планираних капацитета.

У складу са чланом 51б Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), примениће се скраћени поступак израде измена и допуна плана детаљне регулације.

3. Обухват плана

3.1. Опис границе измена и допуна плана

Приказ граница план је дат у свим графичкиим прилозима.

Граница плана обухвата:

– Целину А2 између улица Нове кумодрашке, Нове 2, Нове 3 и катастарске парцеле број 6673/1 КО Вождовац.

– Целину Г – између Кумодрашке улице, Краљевачке, Толоминске и катастарских парцела бр. 7198/2 и 7199/4, обе КО Вождовац.

3.2. Попис катастарских парцела у обухвату измена и допуна плана

Катастарске парцеле, обухваћене границом плана, припадају КО Вождовац.

Табела 1. Попис катастарских парцела и постојеће стање

Р. б.	Број к. п.	Спратност	Заузетост m^2	БРГП m^2	Цела / део (m^2)
1	6666/2				део/1127
2	6667/1		285	2565	део/115
3	6672/2	П, П+Пк*	58	58	део/196
4	6672/1	П, П+Пк*	49	87	део/ 1323
5	6671/2	П, П+1*	35	70	део/636
6	6671/1	П, П+1*	38	38	део/ 986
7	6670/1				део/746
8	6670/2				део/533
	Укупно		465	2.818	5.662

Планом су обухваћени следећи делови катастарских парцела:

Урбанистичка целина А2 – обухвата делове катастарских парцела 6670/1, 6670/2, 6671/1, 6671/2, 6672/1 и 6672/2 КО Вождовац (површина око 4.422 m^2), и

Урбанистичка целина Г – обухвата делове катастарских парцела 6666/2 и 6667/1 КО Вождовац (површина око 1.242m^2).

Укупна површина обухвата плана износи 5.664 m^2 (0,57 ha).

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога 1.1. Граница плана, Р 1 : 1.000.

4. Постојећа намена површина

На простору, који је у границама измена и допуна плана, налазе се:

– слободностојећи објекти породичног становања, спратности Су+П+1, П, П+1, П+1+Пк,

– инфраструктурни објекти (стара електрана).

5. Планирана намена и начин коришћења земљишта

Плански основ за израду измена и допуна плана је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23). У предметном плану дефинисане су следеће намене:

Основна намена обухваћеног простора

Јавна намена:

– Површина за објекте и комплексе јавних служби – установа културе.

Остала намена:

– Површине за становање – Зона С6 – Трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

5.1. Подела на урбанистичке целине

Простор обухваћен границом измена и допуна плана подељен је на урбанистичке целине А2 и Г према предложеној уличној матрици и доминантној намени становања.

5.1.1. У оквиру површина осталих намена планирана је урбанистичка целина А2:

– А2 – вишепородично становање – трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (зона С6).

5.1.2. У оквиру површина јавних намена планира се урбанистичка целина Г:

– Г – објекти и комплекси јавних служби – установа културе,

За урбанистичке целине су дата посебна правила уређења и грађења.

6. Правила уређења

6.1. Услови за јавне површине и објекте

6.1.1. Услови за саобраћајне површине

Саобраћајна мрежа

У обухвату измена и допуна плана не налазе се јавне саобраћајне површине.

Према условима Секретаријата за јавни превоз колски приступ катастарској парцели 6672/1 КО Вождовац планира се са Улице нове 3, док се колски приступ катастарској парцели 6666/2 КО Вождовац планира са Краљевачке улице, што даље од раскрснице са Кумодрашком улицом.

Свака грађевинска парцела планира се са независним колским улазом / излазом са јавне саобраћајне површине.

Колски улази / излази планирани су са улице нижег ранга, даље од раскрснице.

Паркирање

Капацитети за паркирање одређени су у складу са важећим нормативима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Табела 2: Норматив за паркирање

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру сопствених грађевинских парцела и то:	
Становање	1.1 ПМ по стану
Комерцијални садржаји	1 ПМ на 50 m² продајног простора тргоовинских садржаја, 1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора, 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, 1 ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
Јавне службе	1 ПМ на 60 m² БРГП за установе културе, 1 ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта, 1 ПМ на 7 једновремено запослених у музејима, 1 ПМ на 60 m² БРГП простора државне администрације.

Просторе за смештај возила (паркинг / гаража) и простор за маневрисање приликом уласка / изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели.

На свакој парцели, минимално 5% од укупног броја паркинг-места обезбедити за особе са посебним потребама.

Од укупно потребног броја паркинг-места предвидети одређени број паркинг-места опремљених електро-пуњачима.

Уколико се планира фазност изградње, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима.

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

У оквиру сваке парцеле у обухвату предметног плана потребно је планирати површине за паркирање бицикала („Л” профили, чешљеви и сл).

Услови: Секретаријат за саобраћај, Сектор за планску документацију – Одељење за планску документацију, број М – 08 бр. 344.16-2353/2025, од 28. јануара 2026. године

Јавни градски превоз путника

Према условима Секретаријата за јавни превоз у граници измена и допуна плана не налазе се и нису планирана стајалишта у систему јавног градског превоза. Након изградње Нове кумодрашке улице у пуном профилу планирана је реорганизација мреже линија ЈЛП у предметном подручју и вођење трасе линија ЈЛП-а Новом кумодрашком улицом.

(Секретаријат за јавни превоз, услови XXXIV-03 број 346.7-43/2025, од 17. јуна 2025. године)

6.1.2. Услови за слободне и зелене површине

Просторно-функционална организација и начин уређења зелених површина планира се у складу са потребама примарне намене, позицијом објеката у простору, висином објекта и стилом архитектуре.

Урбанистички параметри за слободне и зелене површине планирани су у складу са правилима грађења планова вишег реда.

– за зону С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блокова у вишепородично становање.

На грађевинској парцели ГП9 планира се формирање зелених површина у складу са дефинисаним нормативима, прописаним општим правилима и прописаним минималним процентом зелених површина у директном контакту са тлом, и то:

– проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% (за слободностојеће објекте); 40% (за једностране и двострано узидане објекте);

– минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи 10%.

– за зону Г – установа културе

На грађевинској парцели Г=ГП1 планира се минимално 50% слободних и зелених површина на парцели, од чега је 30% у директном контакту са тлом.

У оквиру парцеле планирати садњу стабала тако да се обезбедити засена минимално 50% укупне површине отвореног простора за конкретно подручје (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа). Биљне врсте за озелењавање треба да су репрезентативне и школоване саднице високе

дрвенасте вегетације, лисно декоративне и цветне форме жбуња, сезонско цвеће и травнате површине.

Решења поплочања прилагодити намени и архитектури објеката. Засторе планирати од квалитетних материјала, безбедних за кретање у свим временским условима.

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

(ЈКП „Зеленило – Београд", услови број 9427/1, од 8. јула 2025. године)

6.1.3.Предшколске и школске установе

Измена и допуна плана у граници обухвата планира зону вишепородичног становања уместо породичног становања и установу културе уместо мешовитог градског центра у зони више спратности у односу на важећи План детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18).

У односу на План детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18) нема повећања броја становника, а самим тим и обухвата деце, односно број деце предшколског узраста се не повећава, те није потребно планski предвидети смештај деце у дечије установе и основне школе.

(Секретаријат за образовање и дечију заштиту, услови бр. VII-03 број 35-16/2025, од 25. јуна 2025. године)

6.1.4. Услови за установе културе:

У циљу подизања нивоа у области културе, на основу иницијативе Секретаријата за културу у оквиру границе измена и допуна плана, у урбанистичкој целини Г, планирана је установа културе, за потребе обављања делатности културе или одржавања културних манифестација (уметничке изложбе, концерти, литерарна и ликовна такмичења, промоције књига, позоришне представе, емитовање филмова, организовање школа глуме певања, плеса и др).

За изградњу установе културе дефинисани су параметри у одељку 8.2.5. Правила уређења и грађења у урбанистичкој зони „Г".

(Секретаријат за културу, услови VI-02 бр. 031-144/25-Ј. П, од 24. јуна 2025. године)

6.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже

6.2.1. Водоводна мрежа

Графички прилог бр. 7.1. „Синхрон план инфраструктуре – Измена и допуна плана", Р 1 : 1.000)

У обухвату измена и допуна плана не налазе се јавне саобраћајне површине. Према условима Службе за развој водовода „Београдског водовода и канализације" за подручје у граници плана повећање количине воде је само за урбанистичку целину „А2" у односу на планирано Планом детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18).

Планира се прикључење објеката из обухвата измена и допуна плана без интервенција у свему према Плану детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18), према коме су трасе цевовода планиране у јавним површинама, у свему према урађеном синхрон плану.

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

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Београдски водовод и канализација", Служба за развој водовода, услови број 34884/I4-1/1152/25, од 4. јула 2025. године)

6.2.2. Канализациона мрежа

Графички прилог бр. 7.1. „Синхрон план ифраструктуре – измена и допуна плана", Р 1 : 1.000)

У обухвату измена и допуна плана не налазе се јавне саобраћајне површине. Према условима Службе за развој канализације „Београдског водовода и канализације" не постоје измене у планираним капацитетима и начину прикључења у односу на планирано Планом детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18).

Прикључење објеката из обухвата измена и допуна плана планирати у свему према Плану детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18), према коме су трасе цевовода планиране у јавним површинама, у свему према урађеном синхрон плану.

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

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Београдски водовод и канализација", Служба за развој канализације, услови број 34884/1, од 1. јула 2025. године)

6.2.3. Топловодна мрежа и постројења

Графички прилог бр. 7.1. „Синхрон план ифраструктуре – измена и допуна плана", Р 1 : 1.000)

Према постојећем стању у урбанистичкој целини „Г" постоји изведен дистрибутивни топловод Ø457.2/6,3 вођен у каналу који више није у функцији.

У урбанистичкој целини А2 не постоји изведена топловодна инфраструктура.

За будуће објекте у граници обухвата измена и допуна плана планира се могућност прикључења на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране".

Снабдевање потрошача у урбанистичким целинама Г и А2 планира се прикључењем на постојећу и планирану топловодну мрежу система даљинског грејања, како унутар блока, тако и у дуж контактних саобраћајница.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу је индиректно преко подстанице у сваком појединачном објекту. Подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем / планираном топловоду.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система.

Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Београдске електране", услови број R 34052/25/1, од 23. јуна 2025. године)

6.2.4. Електроенергетска мрежа и постројења

Графички прилог бр. 7.1. „Синхрон план инфраструктуре – измена и допуна плана", Р 1 : 1.000)

За планиране објекте у урбанистичким целинама Г и А2 који се налазе у обухвату измена и допуна плана планира се прикључење на постојећу и планирану електроенергетску мрежу, како унутар блока тако и у дуж контактних саобраћајница.

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

6.2.5. Телекомуникациона мрежа

(Графички прилог бр. 7.1. „Синхрон план ифраструктуре – измена и допуна плана", Р 1 : 1.000)

У обухвату измена и допуна плана не налазе се јавне саобраћајне површине. Не постоје измене у планираним капацитетима и начину прикључења у односу на планирано Планом детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18).

Прикључење објеката из обухвата измена и допуна плана планирати у свему према Плану детаљне регулације, за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", број 52/18), према коме су трасе цевовода планиране у јавним површинама, у свему према урађеном синхрон плану.

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

Приликом даље разраде планског подручја потребно узети у обзир Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центара и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката („Службени гласник РС", број 83/24).

Наведеним правилником ближе су прописани захтеви за утврђивање заштитних зона и начини извођења радова у близини електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, као и захтеви који се односе на утврђивање одређених радио-центара и радио-станица, као и радио-коридора, димензије заштитне зоне и изградњу објеката у оквиру те зоне.

(„Телеком Србија", услови број 255775/2-2025, од 18. јуна 2025. године

Министарство информисања и телекомуникација, услови број 000033637 2026 13460 004 004 000 001, од 8. јануара 2026. године)

6.2.6. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада са предметног простора потребно је набавити судове – контејнере запремине 1.100 l, димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m. Број контејнера одредити рачунајући да је потребно поставити 1 контејнер на 800 m^2 корисне површине.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела, или у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, „гајгер" сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локације судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника и са успоном до 3% и износи максимум 15 m.

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

(ЈКП „Градска чистоћа", услови број 8765/2, од 10. јуна 2025. године)

6.3. Инжењерскогеолошки услови терена

Простор у граници Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда", бр. 52/18) у чијем обухвату се налазе и предметни блокови (предмет измена и допуна плана) налази се у долини Кумодрашког потока. Примарни морфолошки облици на овом терену, који су настали после повлачења језера, накнадно су замаскирани и ублажени таложењем релативно дебелог квартарног покривача. Данашња морфологија терена генерално је наслеђена од некадашњег преквартарног рељефа за чије формирање су од посебног значаја падински процеси, пре свега делувијални, пролувијални и колувијални процес, чији је резултат формирање различитих морфолошких облика и променљивих нагиба површине терена.

Преко основних стенских маса које представљају седименти терцијарне старости панонског ката, исталожени су делувијални и пролувијални седименти квартарне старости. Велики део простора је прекривен насипом различите дебљине и састава. Морфологија терена и сложеност геолошке грађе истражног простора, посебно литолошки састав, односно тип порозности појединих чланова, условили су и сложена хидрогеолошка својства терена. До дубине од 10–15 m терен је изграђен од пролувијалних и делувијално-пролувијалних наслага, као и деградираних лапоровитих глина, у оквиру којих је формирана јединствена издан. Ови седименти у конструкцији терена имају функцију хидрогеолошког спроводника и колектора. Ниво подземне воде у овој издани је променљив и регистрован је практично од површине терена (пролувијални нанос) па до дубине од преко 5 m. Прихрањивање издани врши се углавном директно инфилтрацијом атмосферских падавина, а мањим делом процеђивањем из наслага са хипсометријски виших делова терена.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР-а Београда истражни простор припада Региону А који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошким рејонима IIА2, IIIА3, IIIА4 и IVА5.

РЕЈОН IIА2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Обухвата терене нагиба 5–10°, локално и вертикалне, терене са нивоом подземне воде плићим од 5 m и условно стабилне терене. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренирање подземних вода.

РЕЈОН IIIА3 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Обухвата узане пролувијалне равни и изворишне челенке потока. Инжењерскогеолошки услови захтевају примену одређених геотехничких мелиоративних мера, регулисање водотока и сл.

РЕЈОН IIIA4 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима.

РЕЈОН IVA5 – изразито неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су изразито ограничавајући фактор.

Овај рејон обухвата терене са појавом активних клизишта (активно клизиште са привремено умиреним процесом клизања – катастарска ознака БГ-12.3.1). Ово клизиште обухвата простор између улица Војводе Степе и Кумодрашке. Претпостављена дубина клизне површине је од 6–10 m, а површина 23 ha.

Уколико и ови делови терена морају бити укључени за урбанизацију, треба рачунати на обимне и сложене санационе мере, које понекад могу остати без резултата. Првенствено их треба наменити за зелене површине уз примену одређених санационих мера. Уколико се преко ових простора мора прећи линијским објектима неопходно је кроз посебан процес истраживања и пројектовања ближе сагледати техноекономске услове изградње таквих објеката.

У даљој фази пројектовања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени активним клизањем.

6.4. Правила заштите

6.4.1. Услови за заштиту животне средине

Секретаријат за заштиту животне средине, за потребе израде плана, донео је Решење о мерама и условима заштите животне средине. У складу са тим, приликом спровођења планског документа и изради техничке документације, применити следеће:

Мере и услови заштите

1. извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 1017/15, 9518 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираних садржаја, уз примену адекватних мера заштите због ограничења урбаног развоја (неповољни терени – активно, привремено умирено клизиште и терени угрожени високим нивоом подземних и површинских вода);

2. капацитет нове изградње утврдити у складу са:

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

– могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућим парцелама и / или подземним етажама објеката; број подземних етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања. Инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг / гаражно-место за све планиране садржаје, у оквиру своје парцеле;

3. приликом утврђивања спратности, габарита и грађевинске линије планираних објеката, узети у обзир обавезу да се новом изградњом не наруше еколошки услови становања на предметној локацији и њеном окружењу (у смислу смањења / одсуства осунчаности и осветљености); планирани вишеспратни објекти не могу заклањати директно осунчање другим објектима више од половине трајања директног осунчања у складу са одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15);

4. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине и факторе који утичу на исте, предвидети / обезбедити:

4.1. у циљу заштите вода и земљишта:

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

– сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објеката), зауљених вода са приступних саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина, из гаража, из делова објеката намењених припреми хране – угоститељски објекти (уколико се исти планирају) и санитарно-фекалдних отпадних вода,

– избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних 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 евидентиране геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,

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

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

– пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у којима се врши припрема хране (угоститељски објекти) на таложницима / сепараторима и сепаратору масти и уља,

– квалитет свих 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);

4. 2. у циљу заштите ваздуха:

– централизован начин загревања постојећих и планираних објеката прикључењем на систем даљинског грејања,

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

– озелењавање и уређење слободних и незастртих површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора, односно обавезну садњу вишеспратног зеленила између грађевинске

линије и границе парцеле; при пројектовању објеката уградити и природом инспирисана решења као што су: зелени зидови, зелени кровови и кровне баште,

– озелењавање паркинг-површина садњом дрворедних садница високих лишћара;

4.3. 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, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираних објеката (система за вентилацију и климатизацију, трафостаница, топлотна подстаница, машинске инсталације и др) не прекорачује 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),

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

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

5. објекте намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветрености у свим стамбеним просторијама и, с тим у вези дефинисати правила за одговарајућу оријентацију објеката, као и очување односа између висине објеката и ширине улица, чијом применом ће бити остварени ефекти расхлађивања;

6. у подземним етажама намењеним гаражирању 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 водити рачуна да се исти не планирају у близини слободних површина намењених окупљању становника,

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

– систем за праћење концентрације угљенмоноксида 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;

7. 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,

– 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,

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

8. обавеза је власника / корисника подземних гаража да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумевају:

– 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. 3/16 и 10/24);

9. 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 ниво 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 они 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;

10. уколико су делови планираних објеката намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехрамбених производа, пројектовати их и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним

за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04), Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, бр. 41/09 и 17/19) и Законом о предметима опште употребе („Службени гласник РС”, бр. 25/19 и 14/22),

11. обезбедити процентуално учешће зелених и незастртих површина У складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), 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;

12. за уређење зелених и незастртих површина користити „репрезентативне” и „школоване” саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), лисно декоративне цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине (при избору садног материјала определити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте); обавезно је постављање дренажних цеви у зони кореновог система дрвећа, а које обезбеђују вентилацију, прихрањивање и наводњавање стабала;

13. 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;

14. антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, у смислу одредаба Правилника о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 16/25), могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да су испуњени услови утврђени у важећем ПГР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–X1X), Поглавље 2.2.3. Заштита и унапређење животне средине, тачка 6.2;

15. 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 објеката, 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 намењену и, по потреби, климатизовану просторију,

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

– рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења 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 управљању 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;

16. у току извођења радова на изградњи планираних садржаја извођач радова је у обавези да:

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

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

– попуњава документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за 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”, бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,

17. извођач радова је у обавези да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом извођења радова, а нарочито:

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

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

18. обавеза инвеститора је да, након уклањања постојеће електране, а пре изградње планиране установе културе и уређења предметне локације и површина, изврши:

– испитивање загађености земљишта,

– санацију, односно ремедијацију површине, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине и Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС”, број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације који је урађен у складу са одредбама Правилника о садржини пројекта ремедијације и рекултивације („Службени гласник РС”, број

35/19), на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди контаминираност,

– није дозвољено насипање предметне локације, или њених делова, земљиштем које је контаминирано, нити коришћење и одлагање контаминиране земље на другој локацији пре њене деконтаминације;

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

Секретаријат за заштиту животне средине – Решење V-04 број: 501.2-369/2025, од 23. јануара 2026. године.

6.4.2. Услови за заштиту природе

Након увида у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документацију Завода, утврђено је да се на простору обухваћеном предметним планом, не налазе природна добра која су заштићена, нити она која се предвиђају за заштиту.

Потребно је да се овај Завод обавести уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), да би се предузеле све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Изградња нових објеката и инфраструктурних коридора не сме да ремети постојеће подземне хидрографске везе и да угрожава квалитативне карактеристике подземних површинских вода.

Категорија зелених површина усклађена је са наменом: зона становања, зоне комерцијалних служби, зоне јавних делатности и сл.

Планира се формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила у циљу повећања процента постојећег зеленила и његове функционалности.

У фази израде техничке докуметације валоризовати постојеће зелене површине, појединачна стабла и групе стабала, како би се вредна стабла очувала и просторно и функционално инкорпорирала у планирану концепцију система зеленила. Уколико се током изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.

Максимално очувати и заштити високо зеленило и вредније примерке дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала). За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција. Обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина.

(Завод за заштиту природе Србије, услови 03 број 021-2236/2, од 26. јуна 2025. године)

6.4.3. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Планираним решењима потребно је обезбедити приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбедити све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15 и 10/26) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у објектима.

6.4.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

6.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

У погледу мера заштите од пожара и експлозија, у даљој разради планског докумета, у фази израде техничке документације применити:

– Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 — др. закон);

– Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), као и важеће техничке прописе и српске стандарде којима је, са аспекта заштите од пожара и експлозија, уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталација и уређаја који су у обухвату овог планског документа.

У току поступка издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 , 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и чланом 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

На предметном подручју налазе два оптичка кабла изграђена у оквиру мреже ССВ-а, за потребе снага одбране и безбедности, који су положени кроз телекомуникациону канализацију предузећа „Телеком Србија”. Одржавање каблова, као и издавање техничких решења за њихово потенцијано измештање, у надлежности је наведеног предузећа, те је потребно прибавити локацијске услове од предузећа „Телеком Србија”.

Услови: Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 01 број 021-1848/24-33, од 8. јула 2025. године.

6.4.6. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

У складу са тач. 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Службени гласник РС”, број 85/15), за предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У плану су примењени нормативи, критеријуми и стандарди у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), као и другим подзаконским актима који регулишу предметну материју и морају бити поштовани приликом изградње планираних објеката.

(Министарство одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру, Услови број 7882-2, од 24. јуна 2025. године)

6.4.7. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), простор за који се ради измена и допуна предметног плана, односно обухват урбанистичке целине А2 – кп. 6670/1, 6670/2, 6671/1, 6671/2, 66721 и 6672/2

КО Вождовац, као и урбанистичке целине Г – кп. 6666/2 и 66671 КО Вождовац, 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.

Мере заштите

У циљу заштите и очувања евентуалних археолошких налаза, приликом извођења припремних, машинских и земљаних радова на предметном простору потребно је обезбедити стални археолошки надзор. Обавеза инвеститора је да благовремено, најкасније 20 радних дана пре почетка припремних радова, обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда.

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

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

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

Услови: Завод за заштиту споменика културе Града Београда бр.66-101/2025, од 26. јуна 2025. године

7. Правила грађења

7.1. Правила парцелације

7.1.1. Општа правила

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Катастарска парцела која испуњава претходни услов и услове прописане планом, постаје грађевинска парцела.

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана и у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

7.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене

Овим планом формира се грађевинска парцела остале намене ГП9.

– за урбанистичку целину А2 планом је дефинисана грађевинска парцела:

– ГП9 (део 6670/1, део 6670/2 КО Вождовац)

Табела 3. Попис катастарских парцела грађевинске парцеле јавне намене

Грађ. парцела	Намена	Површина m²	Катастарске парцеле
ГП9	становање	1.283,76	Део: 6670/1, 6670/2 КО Вождовац
Укупно		1.283,76	

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела датих у тексту и у графичком прилогу, важе подаци дати у графичком прилогу број 5.1. Грађевинске парцеле јавне и остале намене –Р=1:1000.

7.1.3. Правила за формирање грађевинских парцела јавне намене

Овим планом формира се парцела јавне намене Г=ГП1.

Грађевинска парцела јавне намене дефинисана је аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу број 5.1. Грађевинске парцеле јавне и остале намене –Р=1:1000.

Табела 4: Попис катастарских парцела грађевинске парцеле јавне намене

Грађ. парцела	Намена	Површина m²	Катастарске парцеле
Г=ГП1	Установа културе	1.242,37	Део: 6666/2, 6667/1 КО Вождовац
Укупно		1.242,37	

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела датих у тексту и у графичком прилогу, важе подаци дати у графичком прилогу број 5.1. Грађевинске парцеле јавне и остале намене –Р=1:1000.

7.2. Правила уређења и грађења на парцелама

7.2.1. Правила уређења и грађења у урбанистичкој целини А2

Ова урбанистичка целина планирана је за становање – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање. У оквиру ове урбанистичке целине планира се вишепородично становање. У складу са планираном наменом дефинисана су правила уређења и грађења за ову урбанистичку зону.

Основна намена	– Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. – Однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : 20%. – Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Типологија градње у целини	– Типологија градње представља непрекинут низ дуж саобраћајнице Нова кумодрашка улица, која је ван границе плана.
Услови за формирање грађевинске парцеле у оквиру целине	– За уранистичку целину А2 планом је дефинисана грађевинска парцела: ГП9 (део 6670/1, део 6670/2 К. О. Вождовац); као што је приказано на графичком прилогу бр. 5.1. Грађевинске парцеле јавне и остале намене Р 1 : 1.000.
Изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3. Регулационо-нивелациони план, Р = 1 : 1.000 – У делу где се разликује спрат и приземље, дате су одвојено грађевинске линије приземља и спратова, дефинисане на графичком прилогу бр. 4. Регулационо-нивелациони план, Р = 1 : 1.000 – Обавезно је постављање мин. 50% фронта на грађевинску линију ка регулацији улице. – Уколико парцела излази на више улица, остварирање минималне ширине фронта није условљено према свим саобраћајницама. – Колске приступе планирати са улица нижег реда – улице Нова 2 и Нова 3, на минималној удаљености 10 m од раскрснице. – Подземне грађевинске линије, где год је могуће, планирати што ближе регулационим линијама или до регулационих линија, како би се постигла већа искоришћеност подземног простора и бољи квалитет пројектовања подземних гаража.
Растојање објеката од задње границе парцеле	– Растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле ГП9 дефинисано на графичком прилогу бр. 4.1. Регулационо-нивелациони план, Р = 1 : 1.000
Међусобно растојање објеката	– Минимално међусобно растојање стамбених објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, а у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости надземног дела објекта на парцели у урбанистичкој целини А2 је „З” = 60%, а максимални индекс заузетости подземних етажа је 90%. – Максимални индекс заузетости надземног дела објекта на угаоној парцели на парцели ГП9 је „З” = 69%, а максимални индекс заузетости подземних етажа је 90%.
Висина објекта	У урбанистичкој целини А2: – максимална висина венца објекта је 18,0 m, – максимална висина слемена објекта је 21,5 m, на угаоној парцели ГП9: – максимална висина венца је 21,5 m, а максимална висина слемена 25,0 m, дефинисано на графичком прилогу бр. 4.1. Регулационо-нивелациони план, Р = 1 : 1.000.

Кота приземља	– Кота приземља планираних објеката може бити максимално 1,6 m виша од нулте коте. Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Савладавање висинске разлике, степеништа за улазак у објекат омогућити планирањем косе платформе у складу са одговарајућим стандардима.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– На постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
Услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, од чега минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) мора бити 10% површине парцеле. – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели ГП9 је 31%, од чега минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) мора бити 10% површине парцеле.
Решење паркирања	– Паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине. – На свакој парцели, на којој се планирају објекти јавне и пословне намене, као и стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова обезбедити паркинг-места за инвалиде у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
Архитектонско обликовање	– Последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. 1) Кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. 2) Кров изнад повучене етаже може бити пројектован као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем. 3) Дозвољена је изградња еркера на објектима ван грађевинске линије на делу објекта према саобраћајницама Нова 2 и Нова 3, до регулационе линије. 4) Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према саобраћајници Нова кумодрашка, као ни према бочној граници парцеле, односно према суседним објектима на катастарским парцелама 6671/1 и 6671/2 КО Вождовац. – Пешачке површине пројектовати у складу у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15).
Услови и могућности фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техничко-функционалну целину. – Све фазе морају бити дефинисане у пројектној документацији. – Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће. – Фазе објекта могу бити просторно одвојене, али се могу изводити у исто време.
Услови за ограђивање парцеле	Ограђивање парцеле није дозвољено.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	За сваки новопланирани објекат неопходно је 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).
Спровођење	Непосредном применом правила уређења и грађења.

7.2.2.Правила уређења и грађења у урбанистичкој целини Г

Основна намена	Површина јавне намене – установа културе
Грађевинска парцела	– Урбанистичка целина Г планира се као једна грађевинска парцела – Г=ГП1 и дефинисана је аналитичким тачкама у графичком прилогу 5.1 Грађевинске парцеле јавне и остале намене Р 1 : 1.000. – Г=ГП1 – планира се од делова катастарских парцела: – Део к. п. 6666/2 КО Вождовац, – Део к. п. 6667/1 КО Вождовац. – Орјентациона површина парцеле Г=ГП1 износи око 1.242 m^2. – Границе јединствене грађевинске парцеле Г=ГП1 дефинисане овим планом, не могу се мењати и није могуће вршити даљу препарцелацију. – У фази израде техничке документације планирати уређење слободних и зелених површина. Напомена: тачна површина дефинисане грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања исте.
Основна намена и компатибилне намене	– Установа културе – основни садржаји: мултифункционалне и конференцијске сале, изложбени простори, музички студији, атељеи, канцеларије, депо, оставе за технику и опрему, простор за кафе-галерију, и др. – У оквиру установе културе могуће је планирати и друге, компатибилне намене: пратеће комерцијалне, угоститељске и забавне садржаје у служби основне намене, као и уређење слободних и зелених површина. – Максимална процентуална заступљеност компатибилних садржаја на нивоу парцеле установе културе износи 30%.
Број објеката на парцели	– На парцели се дозвољава изградња једног главног слободностојећег објекта. – На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев урбаног мобилијара за боравак посетиоца на отвореном.
Положај објекта на парцели	– Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Према положају на парцели објекат је слободностојећи. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 70% површине парцеле.
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости парцеле је 50%.
Висина објекта	– Максимална кота венца објекта је 15,0 m (изузетно и више у односу на захтеве специфичности објекта), у односу на нулту коту, одређену из Кумодрашке улице. – С обзиром на денивелацију терена, могуће је предвидети високо и ниско приземље.
Кота приземља	– Кота приземља планираног објеката не може бити нижа од нулте коте. – Кота приземља објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте.
Услови за слободне и зелене површине	– Минималан проценат слободних и зелених површина је 50%. – Планирати на парцели најмање 30% зелених површина у директном контакту са тлом. – Зелене површине морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката. У том циљу, неопходно је користити аутохтону вегетацију, и то репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине. – Потребно је обезбедити вртно-архитектонске елементе (степенице, стазе, ограде, водени елементи, мобилијар и др), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање. – Препоручује се озелењавање равних кровова надземних делова објекта на минимално 30 cm земљишног супстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 cm земљишног супстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту са тлом).

	– Стазе и прилазе поплочавати квалитетним и репрезентативним материјалима, а предвидети и рампе за кретање инвалида. – У озелењавању користити садни материјал високих здравствених и естетских карактеристика, посебно врста које нису изазивачи алергија, као и природне, нешкодљиве и рециклирајуће материјале за слободне површине и мобилијар.
Приступ и решење паркирања	– Колски приступ КП 6666/2 КО Вождовац планирати са Краљевачке улице, што даље од раскрснице са Кумодрашком улицом. – Површине стационарног саобраћаја решавати на сопственој парцели према нормативу: 1 ПМ на 60 m^2 БРГП установе културе. – За компатибилне намене, паркирање решити на парцели: изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине – На свакој парцели, на којој се планирају објекти јавне и пословне намене, као и стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова обезбедити паркинг-места за инвалиде у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15). – Пешачке површине пројектовати у складу у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15).
Архитектонско обликовање	– Планирани објекат у погледу обликовања, конструкције и функције треба да буде остварење које носи печат свог времена, реализовано на начин да са окружењем чини складну целину. – С обзиром на просторну диспозицију планираног објекта и његово сагледавање при обликовању, посебну пажњу обратити на обраду фасаде – архитектонску артикулацију, материјализацију и колористичку обраду. – Приликом реализације планираног објекта, потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – При планирању и реализацији објеката максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
Услови за ограђивање парцеле	– Није дозвољено ограђивање парцеле установе културе.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну и телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор грејања.
Инжењерскогеолошки услови	– За сваки новопланирани објекат неопходно је 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).
Услови и могућности фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација објекта. – Све етапе фазне реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. – У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење.
Спровођење	– Обавезно је да Комисија за планове скупштине Града Београда у поступку пре исходовања локацијских услова верификује идејно решење на Г=ГП1.

7.3. Преглед урбанистичких параметара и капацитета

7.3.1. Табеларни приказ урбанистичких параметара

Табела 5. Граничне вредности урбанистичких параметара

Ознака целине	Максимални индекс заузетости „З”	Максимална висина венца (висина слемена) m
Урбанистичка целина А2	60% + 15% 69%	21,5 (*25,0)
Г	50%	15,0

** изузетно у зони А2, на парцели ГП9, максимална висина венца (висина слемена) износи 21,5 (25,0) m*

БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табела 6. Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha)	%	Укупно планирано (ha)	%
Површине јавних намена				
Инфраструктурне површине	0,12	48	0,0	0
Површина за објекте и комплексе јавних служби	0,0	0	0,12	48
Укупно јавних намена	0,12	48	0,12	48
Површине осталих намена				
Неуређене зелене површине (неизгр. земљиште)	0,13	52	0	0
Површине за становање	0	0	0,13	52
Укупно осталих намена	0,13	52	0,13	52
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	0.25	100	0,25	100

8. Смернице за спровођење

Овај Пплан детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду урбанистичких пројеката, пројеката препарцелације и парцелације и формирање грађевинских парцела јавне и остале намене, као и за уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09 – испр, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), а према правилима из овог плана.

Планска решења саобраћајних површина и комуналне инфраструктурне мреже (водовода, канализације, електроенергетска и тт мреже и топловодне мрежа), остају на снази, у свему у складу са Планом детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 52/18).

План детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 52/18) мења се и допуњује само у граници измена и допуна плана.

У складу са одредбом члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21 62/23 и 91/25) и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23) у поступку издавања локацијских услова за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија.

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

Скупштина Града Београда
Број 350-322/26-С, 25. јуна 2026. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 25. јуна 2026. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – Одлука УС и 60/19), донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА ЗАПАДНО ОД УЛИЦЕ ТОШИН БУНАР (ОД БУЛЕВАРА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА ДО УЛИЦЕ ПРИЛАЗ) ДО УЛИЦЕ МАРИЈЕ БУРСАЋ, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЗЕМУН И НОВИ БЕОГРАД, ЗА БЛОК 29, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

1.1. Уводне напомене

Повод за израду је промена саобраћајног решења у обухвату плана, а у складу са иницијативом привредног друштва „World center”, д. о. о, Београд упућеном Друштву за урбанизам архитектуру и инжењеринг – „Урбанистички Центар, д. о. о, Београд.

Циљ израде плана је изградња зоне мешовитих градских центара и корекција саобраћајног решења како би зона мешовитих градских центара у делу остварила контакт са зеленим површинама.

1.2. Граница

Граница плана обухвата делове Улице Тошин бунар, подручје између улица Тошин бунар, Зеленгорске и бежанијског лесног одсека. Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 67/4, 97/2, 95/3, 96/2, 96/1, 95/4, 95/7, 95/2, 95/1, 100, 67/5, 101/2, 67/7, 95/5, 91/2, 90, 82/1, 81/2, 78/1, 80, 79/2, 75/1, 74, 73/2, 413/1, 413/2, 412/2, 409, и 410, све КО Нови Београд и делови катастарских парцела 199, 98, 88, 97/1, 93, 85, 82/2, 78/2, 75/2, 413/3, 412/1, 408, 406/1, 407, 405, 411, 84, 87, 91/1, 95/6, 6641/13, 101/3 и 6641/14, све КО Нови Београд. Површина обухвата границе плана је 2.66 ha.

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

Граница плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

1. 3. Правни и плански основ

Правни основ

Правни основ за израду плана, представљају:

– Одлука о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за Блок 29, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 9/25) – у даљем тексту: одлука“;

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) – у даљем тексту: закон;

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

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24), в. д. заменика начелника градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за Блок 29, градска општина Нови Београд под IX-03 бр. 350.14-12/2025, од 3. марта 2025. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 9/25.

Плански основ

Плански основ за израду плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX)(„Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26) – у даљем тексту ПГР), по коме су у оквиру обухвата површине јавних намена – мрежа саобраћајница и зелене површине и површине осталих намена – површине за мешовите градске центре (М4 – мешовити градски центри у зони више спратности);

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) – у даљем тексту ПГРСЗП, према коме су планирани блокови, зелене површине у јавним службама, зелене површине у регулацији саобраћајница и трасе дрвореда, а припадају целини „Зелене везе” система зелених површина;

– План генералне регулације шинских система са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда”, бр. 102/21, 11/24, 6/23, 105/23 и 11/24) према коме је у оквиру границе плана планирана траса трамвајских линија.

2. Правила уређења

2.1. Концепција уређења

2.1.1. Постојеће стање

Обухват плана излази на Зеленгорску улицу и Улицу Тошин бунар. У границама плана налазе се изграђени објекти, претежно комерцијалних делатности, спратности П – П+1+Пк, као и мањи породични објекти и неизграђене површине. Терен се налази у благом паду од североистока (приближно 80 мнв) ка југозападу (приближно 74 мнв).

Границом су обухваћене постојеће површине:

– Површине јавних намена:
  – мрежа саобраћајница,
  – површине за објекте и комплексе јавних служби.
– Површине осталих намена:
  – комерцијални садржаји,
  – површине за становање,
  – неизграђене површине са местимичним самониклим растињем.

Графички прилог бр. 1. „Граница плана и постојеће стање”, P = 1 : 1.000

2.1.2. Планирана намена површина

Планиране намене површина су:

1. Површине јавних намена:
– Мрежа саобраћајница
2. Површине осталих намена:
  – М4 (мешовити градски центри у зони више спратности)

Графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина”, P = 1 : 1.000

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

2.2.1. Мрежа саобраћајница

Улична мрежа

Постојеће стање

Простор у обухвату границе овог плана обухвата део Зеленгорске улице, мали део Улице Тошин бунар, док се већим делом наслања се на регулацију постојеће саобраћајнице примарне мреже, на Улицу Тошин бунар.

Улица Тошин бунар у постојећем стању има укупно две возне траке (једна по смеру вожње) и обостране тротоаре промењиве ширине, где је заступљено и непрописно паркирање у оквиру тротоара.

Јавни градски саобраћај одвија се Улицом Тошин бунар.

Планирано стање

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда", бр. 20/16, 97/16 и 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26).

Улица Тошин бунар која тангира простор са источне стране постаје улица првог реда. Улица зеленгорска део је секундарне мреже саобраћајница.

Планирано решење саобраћајница Тошин бунар и Зеленгорске преузето је из Плана детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда", број 69/21). На предметној деоници важећи је и План генералне регулације шинских система са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда", бр. 102/21, 11/24, 6/23, 105/23 и 11/2024). Према ПГР-у шинских система на предметној деоници Улице Тошин бунар планирана је траса нове трамвајске пруге. Спровођењем ПГР-а шинских система дефинисање ове трамвајске пруге предвиђено је израдом Урбанистичког пројекта у оквиру приказане планиране регулације улице у оквиру које мора доћи до редефинисања елемената и димензија попречног профила Улице Тошин бунар на новој деоници трамвајске пруге.

Овим планом мења се делимично решење саобраћаја предметне зоне. Прикључење на Улицу Тошин бунар планира се на наведеном потезу прикључком Улице нове 11а, по принципу улив–излив. Планира се могућност директног колског приступа корисника зоне М4 на Улицу Тошин бунар, за грађевинске парцеле минималне површине 2.500 m^2. Такође, планиран је и прикључак Нова 11б са планиране Зеленгорске улице.

Планиране улице: Нова 11а и Нова 11б планиране су као приступне двосмерне улице са попречним профилима који у себи садрже коловоз од 6.0 m и обостране тротоаре од 2,0 m, а такође и паркинг-места за паркирање од 90 степени и озелењавање, како је то приказано у одговарајућем графичком прилогу. На слепом крају ових улица планиране су одговарајуће окретнице за меродавно возило (противпожарно возило).

Одводњавање саобраћајних површина пројектовати у систему затворне кишне канализације. Коловозне површине димензионисати на основу важећих прописа и стандарда за меродавно возило. Коловозни застор предвидети од асфалт-бетона или других примерених материјала.

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг-места на основу важећих норматива.

Елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина, дефинисани су у оквиру одговарајућих графичких прилога. Приликом даље разраде плана кроз израду техничке документације могућа је промена ширина елемената попречног профила улица у оквиру дефинисаних регулационих линија.

Јавни градски превоз путника

Планирано је вођење јавног линијског превоза саобраћајницама Зеленгорском и Тошиним бунаром.

Секретаријат за јавни превоз оставља могућностда по потреби врши успостављање стајалишта на уличној мрежи у складу са развојем саобраћајног система, поштујући принципе препоручених међустаничних растојања за предметну зону града, постојећих центара атракције и растера уличне мреже.

Секретаријат за саобраћај, Београд, 27. марта бр. 43–45, допис IV-08 бр. 344.16-1657/2025, од 10. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 21. октобра 2025. године)

ЈКП Београдски метро и воз, Београд, Војводе Степе 318, допис бр 5560/25, од 2. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 6. октобра 2025. године)

ЈП „Путеви Београда", Београд, Булевар војводе Мишића 41, допис бр III бр. 350-746/25, од 8. јануара 2026. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 26. децембра 2025. године)

ЈКП „Београд-пут", Београд, Драгослава Срејовића 8а, допис бр. IV/3 853/2026, од 20. јануара 2026. године и допис бр. IV/3 348/2026, од 8. јануара 2026. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 5. фебруара 2026. године)

Графички прилог бр. 3. „Регулационо-нивелационо решење", P = 1 : 1.000

2.2.2. Инфраструктурна мрежа

Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Територија обухваћена овим изменама и допунама плана припада првој висинској зони водоснабдевања из београдског водоводног система. Унутар границе плана нема изграђене јавне водоводне мреже.

Непосредно уз локацију предметног план дуж Улице Тошин бунар изграђен је магистрални цевовод Ø800 mm (В1Ч800/В1Л800), који снабдева водом потрошаче Новог Београда и Земуна, транспортујући воду преко црпних станица „Бежанија" и „Студентски град".

Дуж улица предметне измене и допуне плана изграђена је следећа дистрибутивна водоводна мрежа:

– Ø150 mm (В1Л150) у Улици Тошин бунар; и

– Ø250 mm (В1Л250) у Зеленогорској улици.

Постојеће водоводне цеви у физичком смислу налазе се делом испод тротоара, а делом заузимају простор коловоза саобраћајница.

Према Решењу о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља Републике Србије, бр. 530-01-48/2014-10, од 1. августа 2014. године) подручје плана се налази ван зоне санитарне заштите Београдског изворишта.

Планирано стање

Планирана водоводна мрежа условљена је урбанистичким решењем за јавну саобраћајну мрежу, намену околног простора и стањем изграђене водовдне мреже.

Шире просторно подручје, коме припада и предметна Измена и допуна плана, сагледавано је у 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 Земун („Службени лист Града Београда", број 69/2021). По овим решењима из наведеног плана у Улици Тошин бунар, предвиђени су следећи радови:

– планира се замена магистралног цевовода Ø800 mm (В1Ч800/В1Л800) новим цевоводом истих или већих димензија у тротоару улице;

– планира се замена дистрибутивног цевовода Ø150 mm (В1Л150) у Улици Тошин бунар новим цевоводом истих или већих димензија у тротоару улице;

– планира се замена дистрибутивног цевовода Ø250 mm (В1Л250) у Улици зеленогорској новим цевоводом истих или већих димензија у тротоару улице.

Решења из овог плана су преузета и саставни су део предметног плана.

Наведене цевоводе у Улици Тошин бунар најпре је потребно изградити и превезати на постојећу водоводну мрежу, па тек онда укинути.

За уредно снабдевање водом корисника на подручју предметног плана потребно је изградити у Улици Тошин бунар цевовод мин. Ø150 mm и заменити цевовод Ø250 mm (В1Л250) у Улици зеленогорској цевоводом димензија мин. Ø 250 mm.

Планира се дуж Улице нове 11а траса водоводне мреже димензија мин. Ø150 mm са везом на планирани цевовод мин. Ø150 mm у Улици Тошин бунар.

Планира се дуж Улице нове 11б траса водоводне мреже димензија мин. Ø150 mm са везом на планирани цевовод мин. Ø150 mm у Улици зеленогорској.

Приликом извођења радова планира се да не дође до оштећења постојећих цевовода који остају у функцији.

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

Трасе цевовода се планирају у јавним површинама у свему према урађеном сихрон плану, усклађене са саобраћајним решењем.

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

Планира се прикључење објеката на уличну водоводну мрежу према условима, техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

ЈКП „Београдски водовод и канализација", сектор за изворишта, Београд, Делиградска бр. 28, допис 57116/1, од 2. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 6. октобра 2025. године)

ЈКП „Београдски водовод и канализација", сектор за водовод, Београд, Делиградска бр. 28, допис 57116/2, од 6. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 7. октобра 2025. године)

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", Р = 1 : 1.000

Канализациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације предметно подручје припада Централном канализационом систему, делу где се каналисање отпадних вода врши према сепарационом принципу.

Главни реципијент за употребљене и атмосферске воде са предметног подручја према постојећем стању је КЦС „Карађорђев трг", која према тренутном стању потискује употребљене и атмосферске воде директно у Дунав. Планирано је да се употребљене воде уз помоћ црпне станице „Карађорђев трг" потискују у правцу КЦС „Ушће – Нова", која ће употребљене воде потискивати до „Интерцептора" који ће их даље транспортовати на ППОВ „Велико село", а потом у Дунав. Атмосферске воде ће се потискивати у Дунав преко КЦС „Карађорђев трг".

Дуж улица предметне измене и допуне плана изграђена је следећа каналиазациона мрежа:

– фекални канал Ø250–Ø300 mm у Улици Тошин бунар, који се излива у постојећи канал Ø400 mm и потом у колектор ФБ60/110 cm у Улици Џона Кенедија; и

– кишни канал АК200–250 mm (служи искључиво за одводњавање улице) у Улици Тошин бунар, који се улива у постојећи кишни колектор Ø800 mm у Улици Петра Кочића.

Планирано стање

На овој локацији улична мрежа канализације се развија по сепарационом систему одвођења атмосферских и употребљених вода, што је опредељење и за планирано стање.

Шире просторно подручје, коме припада и предметна измена и допуна плана, сагледавано кроз следећу планску и техничку документацију:

– 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 Земун („Службени лист Града Београда", број 69/21);

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

– Идејни пројекат кишне и фекалне канализације саобраћајнице Тошин бунар од ауто-пута до Ивићеве улице у Земуну („Хидропројекат саобраћај", 2008. године) – показао је недостатак капацитета постојећег кишног канала Ø800–Ø900 у Улици париске комуне, па је планиран кишни колектор Ø1.200 mm кроз улице Париске комуне и Маршала Толбухина (ван границе плана).

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), у Улици Тошин бунар, предвиђени су следећи радови:

– планирано је укидање постојеће кишне канализације АК200–250 mm (служи искључиво за одводњавање улице) у Улици Тошин бунар;

– планирана је фекална канализације мин. Ø400 mm, која се улива у постојећи канал Ø400 mm и потом у фекалном део двојног колектора ФБ60/110 cm + АБ60/110 cm у Улици Џона Кенедија; употребљене воде се колектором даље воде до КЦС „Карађорђев трг";

– планирана је кишна канализација мин. Ø600–Ø1.200 mm, која иде све до планираног кишног канала мин. Ø1.200 mm у Улици париске комуне, који је планиран све до споја са постојећим колектором 350/210 cm у Улици маршала Толбухина.

Решења из овог плана су преузета и саставни су део предметног плана.

Непосредни реципијенти отпадних (употребљених и атмосферских) вода са подручја предметне измене и допуне плана су:

– планирани фекални канал мин. Ø400 mm у Улици Тошин бунар;

– планирана кишна канализација мин. Ø600–Ø1.200 mm у Улици Тошин бунар; и

– планирана кишна канализација мин. Ø300 mm и фекална мин. Ø250 mm у улицама Зеленогорској, Новој 11а и Новој 11б.

Планиране објекте у границама предметне измене и допуна плана, повезати на планирану канализацију у улицама Тошин бунар, Зеленогорској, Новој 11а и Новој 11б. Место и начин прикључења на јавну канализациону мрежу дефинисати пројектном документацијом према условима и у сарадњи са ЈКП „Београдски водовод и канализација".

На основу плана, наведене важеће планске документације и Генералног пројекта канализације, а пре било какве изградње, потребно је урадити пројектну документацију којом би се дефинисало решење одвођења отпадних вода са територије ПДР-е западно од Улице Тошин бунар (који ће дефинисати капацитете и дементионисати канализациону мрежу), нови пројекат канализације за Улицу Тошин бунар и пројекат планираног кишног колектора у улицама Париске комуне и Маршала Толбухина.

Планира се за сепарациони принцип каналиасања минимални пречник за уличну фекалну канализацију је Ø250 mm, а за кишну Ø300 mm.

Планирају се дуж Улице нове 11а трасе канализационе мреже димензија за фекалну канализацију мин. Ø250 mm, а за кишну мин. Ø300 mm са везом на планирану канализациону мрежу у Улици Тошин бунар.

Планирају се дуж Улице нове 11б трасе канализационе мреже димензија за фекалну канализацију мин. Ø250 mm, а за кишну мин. Ø300 mm са везом на планирану канализациону мрежу у Улици зеленогорској.

Цевоводи канализације планирају се око осовине пута, а све према синхрон плану.

Изнад канализационих објеката није дозвољена изградња објеката и садња дрвећа. Планиране објекте планирати на адекватном растојању од постојеће канализације и објеката.

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

Објекте прикључити на уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама, прописима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација".

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација", Служба за развој – канализација, допис бр 57116/3, од 9. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 13. октобра 2025. године)

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", Р=1:1000

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV: „Земун центар" и „Нови Београд 1". У оквиру границе плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

– подземни кабловски вод 35 kV, положен испод неизграђених површина источном станом Улице Тошин бунар, веза ТС 35/10 kV „Земун центар" са ТС 220/110/35 kV „Београд 5";

– слободностојећа ТС 10/0,4 kV регистарског бр. „Z-18", на неизграђеној површини западно уз Улицу Тошин бунар;

– подземни кабловски вод 10 kV, положен испод неизграђених површина у јужном делу плана и дуж улице Тошин бунар;

– подземни кабловски водови 1 kV, положени испод неизграђених површина дуж Улице Тошин бунар;

– надземни кабловски водови 1 kV, положени на стубовима изнад неизграђених површина у јужном делу плана и дуж Улице Тошин бунар.

Планирано стање

У оквиру границе плана не планирају се ее објекти напонског нивоа 110 kV или вишег.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката угрожавају постојеће деонице ее водова и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове заштитити или изместити на нову локацију.

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

Измештање постојећих подземних кабловских водова 10 kV и 1 kV извршити израдом два нова наставка на каблу, одговарајућим кабловским спојницама, и полагањем нових ее каблова. Приликом сечења и превезивања каблова, ради измештања, све постојеће електричне везе задржати.

Планира се укидање постојеће надземне кабловске 1 kV мреже и уместо ње планира се изградња подземне кабловске 1 kV мреже. Том приликом, потребно је обезбедити сагласност за уградњу кабловске прикључне кутије и успонског вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за подручје у оквиру границе плана износи 4.543 kW. Прикључење планираних објекта на дистрибутивну ее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња пет (5) ТС 10/0,4 kV у предметном блоку, инсталисане снаге 1000 kVA и капацитета 1000 kVA. Након што се буде дефинисала потребна једновремена снага сваке појединачне градње, кроз услове „Електродистрибуција Србије" д. о. о, Београд за предметно подручје и захтевану појединачну снагу објекта може бити дефинисан и другачији број и тип ТС 10/0,4 kV и инсталисана снага трансформатора од наведеног, тако да се на оптималан начин задовољи потреба за електричном енергијом потрошача.

Планом се даје могућност прикључења планираних објеката на дистрибутивну ее мрежу на страни напона 10 kV (оператор затвореног дистрибутивног система у комплексу).

Уколико је прикључење објеката на страни напона 10 kV неопходна је изградња прикључног разводног постројења (ПРП) 10 kV, као места разграничења одговорности енергетских субјеката и место мерења електричне енергије.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојећи објекат на парцели планираног објекта или у склопу планираног објекта, у складу са техничким могућностима и потребама планираних објеката (што ближе тежишту оптерећења и јавној површини).

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, која се гради као слободностојећи објекат обезбедити

простор минималне површине 4,5 x 3,5 m. Слободностојећи објекат мора има манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m (уземљивач око ТС).

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, која се гради у склопу објекта обезбедити просторију у приземљу планираног објекта минималне површине 16 m². Просторија мора имати одвојена одељења и то:

Одељење за смештај трансформатора, минималне површине 2,5 x 2,0 m; одељење за смештај развода вишег и нижег напона, минималне површине 3,0 x 2,5 m, или два засебна одељења за смештај развода вишег напона и развода нижег напона, минималне површине 2,5 x 2,0 m. Минимална висина сваког од наведених одељења је 2,9 m. Просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и нејонизујућих зрачења, у складу са прописима. Звук који производи ТС треба ограничити на 40 dB дању и 30 dB ноћу, рачунајући на граници објекта. ТС изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у ТС могу несметано одлазити. Енергетски трансформатори треба да имају природно хлађење, ваздух мора да излази непосредно напоље. Отвори за вентилацију морају бити тако изграђени да на прометним местима не угрожавају пролазнике. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС.

Планом се даје могућност монтаже ТС у подземним просторијама објекта када друга решења нису могућа, уз одобрење „Електродистибуција Србије".

За погонску просторију у коју се смешта ПРП, слободностојећи објекат или у склопу објекта, обезбедити простор минималне површине у зависности од конфигурације и броја ћелија, као и припадајуће опреме ПРП (мин. 6,0 x 2,5 m за осам ћелија).

Планирани простор / просторија за смештај ТС/ПРП мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,5 m, до најближе саобраћајнице.

У циљу напајања планираних ТС 10/0,4 kV / ПРП 10 kV планира се изградња кабловских водова 10 kV од ТС 110/10 kV „Београд 41 – Блок 32" и ТС 35/10 kV „Нови Београд 1" преко предметног подручја и даље до постојеће мреже 10 kV изграђене дуж улица: Тошин бунар и Зеленгорске, дуж планираних траса датих овим и суседним планским документима. Планиране кабловске водове 10 kV изградити тако да се образује 10 kV мрежа у конфигурацији петље и/или повезног вода.

Планиране ТС / ПРП прикључити, по принципу „улаз – излаз", на планиране и постојеће водове 10 kV, сходно положају планиране ТС / ПРП и расплету водова 10 kV. Односно, ТС / ПРП прикључити на постојеће водове 10 kV, а по изградњи планираних водова 10 kV извршити реконфигурацију мреже 10 kV.

У случају прикључења објеката на страни напона 10 kV, изградити од ПРП 10 kV до разводног постројења корисника (РПК) кабловске водове 10 kV. Такође, изградити ТС 10/0,4 kV, у коју се смешта РПК са потребним бројем трансформатора, из које се планира развод и прикључење предметних објеката на нисконапонској страни.

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

Мрежа водова 10 kV и 1 kV планира се подземно. Дуж планираних саобраћајница, са обе стране, на растојању 0,3–0,5 m од регулационе линије, планира се коридор ширине 1 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу кабловских водова 10 kV и 1 kV.

Планиране ее водове 10 kV и 1 kV полагати у регулацији планираних саобраћајница, испод тротоарског простора, 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 „Електродистрибуција Србије" д. о. о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд), планира се постављање, у истом рову уз ее вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и слично, 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.

Планира се опремање инсталацијама јавног осветљења (ЈО) планираних саобраћајница. Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница поставити осветљење јачег интензитета.

Стубове ЈО постављати у оквиру тротоарске површине у регулацији улице или на граници регулације где нема тротоара, тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

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

АД „Електромрежа Србије", Београд, допис бр. 130-00-UTD-003-1170/2025-002, од 20. октобра 2025. године

(предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 20. октобра 2025. године)

„Електродистрибуција Србије" д. о. о. Београд, допис бр. 4270-4/19 (82100 СР, 01110 МГ), од 28. јануара 2026. године

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", P=1:1000

Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметно подручје, обухваћено границом плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Тошин бунар". У оквиру границе плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

– тк канализација, положена испод неизграђених површина источном станом Улице Тошин бунар;

– оптички тк каблови, положени у поменутој тк канализацији и надземно изнад неизграђених површина у јужном делу плана и дуж Улице Тошин бунар на стубовима дистрибутивне електроенергетске (ее) мреже;

– бакарни тк каблови, положени у поменутој тк канализацији, слободно у земљу испод неизграђених површина и надземно изнад неизграђених површина у северном делу плана на стубовима дистрибутивне ее мреже.

Планирано стање

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката угрожавају постојеће деонице тк каблова и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђена растојања, каблове заштитити или изместити на нову локацију.

Заштиту постојећих подземних тк каблова извршити навлачењем заштитних ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, преко каблова на угроженој деоници.

Измештање постојећих подземних тк каблова извршити израдом потребног броја распона и тк окнима између њих. Приликом сечења и превезивања каблова, ради измештања, све постојеће тк везе задржати.

Планира се укидање постојеће надземне тк мреже.

Приступна тк мрежа за планиране објекте планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће – енгл. Fiber To The Home) или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) решењем, полагањем приводног оптичког кабла до планираних објеката и монтажом активне и пасивне тк опреме у њима.

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

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког планираног објекта изградити приводно тк окно, и од њега приводну тк канализацију, ПЕ цев пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном канализацијом, две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, са постојећом тк канализацијом изграђеном дуж Улице Тошин бунар. Дуж планираних улица, северном страном, на растојању 0,8–1,0 m од регулационе линије, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу стандардне тк канализације.

Планирану тк канализацију полагати у регулацији планираних саобраћајница, испод тротоарског простора, у рову дубине у зеленим површинама 0,8 m, у тротоарском простору 1,0 m и испод коловоза 1,2 m (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза) и ширине 0,45 m. Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 x 0,6 x 0,9 m (дужина x ширина x висина), односно дистрибутивног тк окна 1,0 x 0,8 x 1,0 m, а минимални полупречник кривине, приликом савијања, ПЕ цев пречника Ø50 mm треба да буде већи од 2,3 m, односно PVC (PEHD) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5,0 m.

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

„Телеком Србија" а. д, Београд, Таковска бр. 2, допис бр. 432414/2-2025, од 3. октобра 2025. године

(предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 3. октобра 2025. године)

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", Р=1:1000

Топловодна мрежа и објекти

Постојеће стање

У границама предметног плана нису изграђене топловодне инфраструктуре из система даљинског грејања. У непосредној близини граница предметног плана изграђен је и у експлоатацији топловодни систем ТО „Нови Београд". У непосредној близини, а на западној страни Улице Тошин бунар планирана је препумпна станица за пребацивање топле воде са новобеоградске на земунску страну. Иста није изграђена на локацији из плана, већ је изграђена на углу улица Луја Адамича и Јернеја Копитара.

Предметно подручје припада грејном подручју ТО „Нови Београд" на дејству магистрала DN 500. Режим рада дистрибутивног система и повезивање корисника је индиректно преко измењивачких топлотних подстаница. Потрошачи могу користити топлоту за грејање и вентилацију без припреме топле воде. Период испоруке топлотне енергије је током грејне сезоне.

Примарни део инсталације грејања:

Температура 120/ 55°C.

Називни притисак NP 16.

Изван границе плана су у функцији постојећи топловоди: ТО 2 x DN500 mm.

Сва постојећа топловодна инфраструктура је приказана у ситуационом плану 5. Синхрон-план инсталација.

Планирано стање

Планирани топлпводи према важећем плану детаљне регулације:

У Улици Тошин бунар планиран је топловод ТО 2 x 323,9/450, дуж Зеленгорске улице планиран је топловод ТО 2x 139,7/225 и планирани топловодни прикључак ТО 2 x 114,3/200 дуж Улице нове 11а.

Веза планираног топловода пречника 323,9/450 са постојећим топловодом 558,8/710 планира да се оствари дуж Улице Тошин бунар.

Сва планирана топловодна инфраструктура приказана је у ситуационом плану 5. Синхрон-план инсталација.

Предметним изменама и допунама плана потребно је да се испоштују стечене обавезе за планирану топловодну инфраструктуру предвиђену важећим планским документом, конкретно Планом детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз), до Улице Марија Бурсаћа, градске општине Земун и Нови Београд.

Планирану топловодну инфраструктуру потребно је планом предвидети дуж свих саобраћајница: Тошин бунар, Зеленгорске и планираних путева предметне зоне и обезбедити коридоре по правилу испод коловоза, односно тротоара. Дубина полагања планираних топловода је минимум 60 cm испод нивелете коловоза. На расксрницама саобраћајница планирати топловодне коморе, тако да не ремете нивелете коловоза са поклопцима отпорним за тежак саобраћај. У дубини намена планирати топловодне прикључке зависно од ситуационог плана исте.

Постојећи топлотни капацитет објеката за становање и комерцијалне садржаје су минорни и сведени су на индивидуалне системе грејања, а за планиране капацитете у мешовитом градском центру капацитет износи 4.789 KW, односно 4,8 MW и исти се планира да се обезбеде из даљинског система грејања ТО „Нови Београд".

Топловодна инфраструктура се планирати до свих објеката јавних намена како би се повезали на систем даљинског грејања и угасиле све постојеће индивидуалне котларнице у циљу смањења загађења ваздуха.

Главни правац снабдевања топлотном енергијом планирати из правца Улице Тошин бунар од ТО „Нови Београд"):

– Дуж Улице Тошин бунар и дуж Улице златиборске.

Приликом израде синхрон плана планирани дистрибутивни топловоди усклађени су са осталом комуналном инфрастуктуром, тако да се испоштују минимална дозвољена растојања.

Позиције и пречници планираних топловода су приказани у ситуационом плану 5. Синхрон-план инсталација.

Прикључење објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко предајне топлотне подстанице. Просторија за топлотне подстанице је у објекту корисника, обично у подрумској (техничкој) етажи у делу објекта најближем планираном топловоду. Простору предајне подстанице за смештај комплетне инсталације, према потребном капацитету подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда", број 54/14). Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

ЈКП „Београдске електране", Београд, Савски насип бр. 11, допис РИ-56433/25-/1, од 6. октобра 2025. године

(предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 9. октобра 2025. године)

Графички прилог бр. 5. „Синхрон-план инсталација", Р = 1 : 1.000

Гасоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Дистрибутер ЈП „Србијагас" обезбеђује и дистрибуира природни гас преко мерно-регулационе станице МРС „Калварија" преко дистрибутивног гасовода од челичних цеви, пречника Ø273 mm и радног притиска до 6 bara. Капацитет станице је 5.000 m^3/č. Новим законским прописима овај гасовод је преведен Правилником за гасоводе са радним притиском до 16 bara. На станици се остварује и одоризација природног гаса.

У насељу Калварија урађена је гасификација целог насиља. Изграђени су полиетиленски гасоводи за радни притисак до 4 bara.

У границама прдметног плана нема изграђене полиетиленске гасоводне мреже. Иста је изграђена до ауто-сервиса „Богуновић". Један вод гасовода је у северном делу Улице Тошин бунар.

Планирано стање

Поред постојеће дистрибутивне гасоводне мреже за радни притисак до 4 bara, планирана је доградња и проширење постојеће полиетиленске мреже за широку потрошњу максималног капацитета од око 5.000 m^3/č. Са ове станице планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви на радном притиску до 4 bara.

Сва снабдевања природним гасом планирана су са постојеће и планиране дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских гасовода на радном притиску до 4 bara, са постојеће мерно-регулационе станице МРС „Калварија". Гасоводне трасе планирају се у регулационим профилима постојећих и планираних саобраћајница, по правилу у тротоарима. Свако правно лице ће изградити мерно-регулациону станицу (МРС), регулациону станицу или кућни гасни прикључак, потребних капацитета у границама своје грађевинске парцеле. Природни гас је одорисан, а свака станица мора имати мерач протока природног гаса.

Процена капацитета за топлотном енергијом и количинама природног гаса у предметном плану капацитета 4.8 MW, или 504 m^3/č. Постојећи капацитет од око 5.000 m^3/č већ се користи на на овом простору.

Капацитети и просторна расподела је дефинисана у складу са планираним капацитетима намена и енергетски ефикасним енергетским потребама за грејање и вентилацију.

Сви гасоводи су подземни и са минималним надслојем изнад гасовода који износи 0,8 m за полагање у зеленилу, 1,0 m за полагање испод тротоара и 1,35 m за полагање испод коловоза. За гасоводе са радним притиском до 4 bara зона безбедности је минимум 1,0 m од објеката где бораве и раде људи и минимум 3,0 m за гасоводе са радним притиском до 16 bara.

При изради предметног плана потребно је поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација и дубине укопавања гасовода у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС", број 86/15).

2.3. Услови и мере заштите

2.3.1. Услови за обезбеђивање услуга социјалног стандарда

У предметном обухвату плана, за планирани број од око 1.704 становника се планира депанданс предшколске установе за 80 деце.

Планираним становницима се изван оквира границе плана обезбеђују услуге социјалног стандарда (предшколске установе („Вртић Бајка", „ПУ 11. април"), основне школе („Раде Кончар", „Иван Гундулић", „Марко Орешковић", „Ћирило и Методије"), домови здравља (здравствена станица „Мали Мокри Луг") и слични објекти јавних служби) у непосредном окружењу, у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX)(„Службени лист Града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23 и 36/26).

Завод за унапређивање образовања и васпитања, Београд, Ул. Фабрисова 10, допис бр. 1233/2025, од 23. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 14. новембра 2025. године)

Секретаријат за образовање и дечју заштиту, Београд, Краљице Марије р. 1, допис бр. VII-03 бр. 35-40/2025. од 22. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 28. октобра 2025. године)

Секретаријат социјалну заштиту, Београд, 27. марта 43–45, допис бр. XIX-08 бр. 350-63/2025, од 24. септембра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 30. септембра 2025. године)

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

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

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је 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 и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима).

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

Републички завод за заштиту споменика културе, Београд, Радослава Грујића 11, допис бр. 20-123 /2025-2, од 1.

октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 16. септембра 2025. године)

Завод за заштиту споменика културе града Београда, Београд, Калемегдан, Горњи град бр. 14, допис 66-179/2025, од 30. септембра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 16. септембра 2025. године)

2.3.3. Услови и мере заштите природе

На предметном подручју нема заштићених природних добара, природних добара у поступку заштите, подручја планираних за заштиту и подручја еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10).

У планско решење уграђују се следећи услови:

1. предвиђа се инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима, у складу са планираним грађевинским капацитетима;

2. приликом израде плана:

– дефинисане су целине и начин коришћења земљишта;

– сагледани су сви аспекти простора и утврђена ограничења и могућности за уређење у складу са планираном наменом, с циљем обезбеђивања одрживог коришћења простора;

– усаглашен је просторно-плански обухват са начином коришћења простора, према стању и капацитетима инфраструктуре;

3. не планира се изградња објеката који могу угрозити животну средину – буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;

4. приликом планирања намене површина је предвиђено:

– да степен инфраструктурне опремљености буде у складу са утврђеним грађевинским капацитетима;

– да се омогући интегрисано управљање атмосферским водама уз могућност рециркулације пречишћених отпадних, атмосферских вода и техничких вода. Уколико се отпадне воде упуштају у водотокове морају бити најмање истог квалитета као и квалитет воде водотока у који се упуштају; прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11);

– одређивање инжењерскогеолошких карактеристика носивости тла и на основу тога ће бити обезбеђени услови за изградњу;

– уређење саобраћајних комуникација на начин да се планирани саобраћајни правци повежу са постојећим у јединствен систем;

– заштитно зеленило дуж саобраћајница – биће формирани травњаци, уз примену ниског зеленила, чиме би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора;

– усаглашавање новог зеленила са трасама подземних и надземних инсталација;

– озелењавање у складу са околном наменом површина. Утврдиће се обавеза максималног уређења простора око свих јавних површина и припадајућих грађевинских парцела;

– 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). Забрањено је уносити инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији и то: Acer negundo (јасенолисни јавор или негундовац), Amorpha fruticosa (багремац), Roblnia pseudoacacia (багрем), Ailanthus altissima (кисело дрво), Fraxinus americana (амерички јасен), Fraxinus pennsylvanica (пенсилвански јасен), Celtis occidentalis (амерички копривић), Ulmus pumila (ситнолисни или сибирски брест), Prunus padus (сремза), Prunus serotina (касна сремза) и др;

1. обавезује се санација или рекултивација свих деградираних површина. Ископани слој земљишта депоновати засебно како би био искоришћен за санацију терена након завршетка радова;

2. обавезује се предвиђање свих мера како би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/1 О, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23).

Завод за заштиту природе Србије, Београд, Јапанска бр. 35, решење 03 бр. 021-3842/2, од 15. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 20. октобра 2025. године)

2.3.4. Услови и мере заштите животне средине

За предметни план донето је Решење о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за Блок 29, градска општина Нови Београд под IX-03 бр. 350.14-12/2025, од 3. марта 2025. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, броj 9/25.

У складу са Решењем Секретаријата за заштиту животне средине V-04 број: 501.2-628/2025, 6. фебруара 2026. године утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. обавеза инвеститора је да, пре изградње стамбено-пословног објекта са депандансом предшколске установе и уређења простора, а нарочито намењеног за игру и боравак деце, изврши:

– испитивање загађености земљишта,

– санацију, односно ремедијацију површине, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине и Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС”, број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације који је урађен у складу са одредбама Правилника о садржини пројекта ремедијације и рекултивације („Службени гласник РС”, број 35/19), на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;

2. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, предвидети:

2.1. у циљу заштите вода и земљишта:

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

– сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објеката), зауљених отпадних вода са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, из гаража 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 и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,

– предтретман зауљених отпадних вода из гаража и са наведених саобраћајних, манипулативних и паркинг површина у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; 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,

– квалитет отпадних вода, које се након третмана у сепаратору масти и уља контролисано упуштају 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);

2.2. 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 фотона – понеких 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,

– уређење и озелењавање слободних и незастртих површина, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; при пројектовању и изградњи планираних објеката уградити и природом инспирисана решења као што су: зелени зидови, зелени кровови и кровне баште,

– формирање дрвореда дуж саобраћајница, а у циљу смањења загађења ваздуха пореклом од издувних гасова моторних возила и заштите од буке,

– засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара (једно стабло на свака 2–3 паркинг места);

2.4. у циљу заштите од буке:

– 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 и изградњи планираних објеката, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија истих (систем за вентилацију и климатизацију, агрегат за струју, трафостаница, топлотна подстаница, 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), примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.Ј6.201: 1990,

– уградњу хидроцила са фреквентном регулацијом,

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

2.5. 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;

3. објекте намењене и становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветрености у свим стамбеним просторијама и, с тим у вези, дефинисати правила за одговарајућу оријентацију објеката и улица, као и успостављање одговарајућег односа између висине објеката и ширине улица, чијом применом ће бити остварени ефекти расхлађивања и боље проветрености између објеката;

4. приликом изградње подземних етажа намењених гаражирању возила, а у циљу спречавања, односно смањења њиховог утицаја на чиниоце животне средине, обезбедити:

– систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”; ако се вентилациони одводи из подземне гараже изводе на површину тла (партерно) посебно водити рачуна да се исти не планирају у близини слободних површина намењених за игру и боравак деце из депанданса планиране предшколске установе, односно окупљању становника блока (слободне површине намењене одмору и рекреацији, игри деце и сл),

– уградњу уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух на системима за вентилацију гараже, којим се обезбеђује да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима не прелазе концентрације прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 11 l/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 угљенмоноксида 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;

5. 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 бу де 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;

6. размотрити могућност коришћења рециклираног асфалта за изградњу, реконструкцију и одржавање саобраћајних (коловоза, паркинг површина, тротоара, пешачких и бициклистичких стаза и сл) и манипулативних површина, а у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије, очувања животне средине и др;

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

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

9. 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 нејопизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 кV/ш, а вредност густине магнетског флукса (В) не прела. Іи 40 μТ,

– 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 (РСВ); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,

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

10. базне станице мобилне телефоније, у смислу одредаба Правилника о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 16/25), могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да су испуњени услови утврђени ПГР-ом 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) – Поглавље 2.2.3. Заштита и унапређење животне средине, тачка 6.2;

11. обавезно учешће незастртих површина у директном контакту са тлом, у зони мешовитих градских центара у зони више спратности (М4) износи најмање 15%; обавезна је израда Пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина којим ће се нарочито дефинисати могућност задржавања постојећих стабала или одговарајући избор нових врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста (при избору садног материјала определити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским условима и које спадају у претежно аутохтоне врсте);

12. обавезно је подизање дрвореда уз саобраћајнице, као и поштовање минималних удаљености дрворедних садница од одређених инсталација (водоводне, канализационе, телекомуникационе, гасоводне и топловодне мреже и електроенергетских водова); уколико није могуће испоштовати захтевана међусобна растојања постојећих и планираних инсталација и дрвећа, нова стабла садити унутар монтажних бетонских елемената са хоризонталном и вертикалном заштитом, уз обавезно постављање дренажних цеви у зони кореновог система дрвећа, а које обезбеђују вентилацију, прихрањивање и наводњавање стабала;

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

14. у границама предметног плана није дозвољено:

– постављање / изградња објеката нејонизујућег зрачења (базних станица, трафостаница и др), извора буке и емитера отпадног ваздуха (агрегат за струју, вентилациони одводи из гаража и др) у близини депанданса предшколске установе и слободних површина намењених за игру и боравак деце из депанданса на отвореном,

– уређење паркинг простора на рачун слободних и незастртих површина;

15. 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 за постављање контејнера за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних објеката и то:

– амбалажног отпада из комерцијално-продајних простора,

– 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 98/1) и, с тим у вези, обезбедити простор за зелено острво, или други одговарајући начин 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 батериама и акумулаторима („Службени гласник РС”, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10),

– комуналног и другог неопасног отпада;

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

– одговарајући начин управљања / поступања са

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

– сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења, 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 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, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и / или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање),

– 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", бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

17. извођач радова је у обавези да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом 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 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;

18. обавеза је инвеститора да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, или другог акта којим се одобрава изградња објеката, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

Секретаријат за заштиту животне средине, Београд, Карађорђева 71, допис бр. V-04 број: 501.2-628/2025, од 6. фебруара 2026. године (предмет IX-03 бр. 350.1-7292/2025, од 3. фебруара 2026. године)

2.3.5. Услови мере заштите од пожара и експлозија

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара. У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедоносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС", број 115/20), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС", број 54/15), као и важећим техничким прописима и српским стандардима којима је, са аспекта заштите од пожара и експлозија, уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталација и уређаја који су у обухвату овог планског документа, са посебним нагласком на то да, у случају да предметни плански документ представља основ за издавање локацијских услова за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката, који су у обухвату овог плана, те да исти не садржи могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, неопходно је, пре издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са одредбом члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21 и 62/23) и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС", број 87/23).

Министарство унутрашњих послова, Кабинет министра, Булевар Михајла Пупина 2, Београд, допис бр. 01 бр. 021-1800/25-6, 20. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 20. октобра 2025. године)

2.3.6. Услови и мере одбране земље

За предметну локацију нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У процесу израде плана примењени су сви нормативи, критеријуми и стандарди у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21,62/23 и 91/25), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

МО РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, Бирчанинова 5, допис бр. 12794-2, од 8. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 14. октобра 2025. године)

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

2.3.7. Урбанистичке мере цивилне заштите

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

2.3.8. Заштита од елементарних непогода

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

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

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

Републички сеизмолошки завод, Београд, Илије Гарашанина 24 – услови број 001661563 2025 40800 000 000 240 003 40 002, од 1. априла 2025. године

2.3.9. Услови за несметано кретање и приступ

У даљем спровођењу планских решења, при пројектовању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15 и 10/26).

2.3.10. Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката на предметном простору, неопходно је набавити металне контејнере, запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m^2 корисне површине сваког објекта појединачно и одредити њихове позиције.

Контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница парцела намењених за изградњу предвиђених објеката, са обезбеђеним несметаним прилазом за комунална возила и раднике овог предузећа. Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равној избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналних возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Саобраћајни прилази локацијама судова за смеће морају бити прилагођени габаритним димензијама возила 8.60 x 2.50 x 3.50 m, са осовинским притиском 10 тона и полупречником окретања 11 m. Једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 m, а двосмерна 6,0 m. Потребно је обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналних возила, због забране њиховог кретања уназад.

Дозвољено је постављање контејнера у смећаре – засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора. До смећаре у приземљу, мора се обезбедити прилаз радницима ЈКП „Градска чистоћа” у складу са поменутим прописима. Уколико се изабере да судови за смеће буду постављени у дворишном делу парцеле, иза објекта, неопходно је, у складу са важећом законском регулативом, обезбедити одговорна лица која ће контејнере, у доба доласка комуналних возила за одвоз смећа, изгурати на слободну површину испред објекта којем припадају ради пражњења, и по обављеном послу вратити их на почетну позицију, јер комуналним радницима није дозвољен улаз у поменути простор.

У контејнере се одлаже само отпад састава као кућно смеће, док се за остали неопасан отпад морају набавити посебни судови који ће се празнити у складу са потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним предузећем.

Инвеститори будуће изградње су у обавези да, у складу са законским прописима, од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове и набаве судове за смеће 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.

ЈКП Градска чистоћа, Београд, Мије Ковачевића бр. 4, допис бр. 15234/2, од 2. октобра 2025. године (предмет IX-03 бр. 350.1-3275/2025, од 3. октобра 2025. године)

2.3.11. Енергетска ефикасност

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

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

2.3.12. Инжењерско - геолошки услови

На предметном простору су издвојена 2 инжењерско геолошка рејона – рејон А и рејон Б. Рејон А је издвојен на мањем делу предметног простора, у крајњем западном делу и представља ножини део лесног одсека Бежанијског платоа. Рејон Б је издвојен на већем делу истражног простора и представља завршни део алувијалне равни реке Саве, као и прелазну зону из алувиона у лесни одсек, где се кроз историју развоја дешавало знатно мешање делувијалних седимената са падине и алувијалних седимената, па је у овој зони често тешко издвојити јасну границу између ове две генетски различите средине.

Инжењерскогеолошки рејон А

Овај рејон је издвојен у крајњим западним деловима истражног простора и представља ножни део лесног одсека

Бежанијског платоа. Терен је у нагибу и креће се у распону апсолутних кота од 78 до 83 mnv. Пад терена је у правцу запад–исток. Подземна вода није регистрована ранијим истражним радовима, али се претпоставља да се може очекивати у распону апсолутних кота од 70 до 71 mnv. У геолошкој грађи терена учествују седименти леса и делувијума лесног, испод којих су утврђени алувијални седименти – фације поводња и корита. Дебљина леса пада са котом терена, да би у зони Улице Тошин бунар у потпуности нестао (а у зони од одсека до Улице Тошин бунар делувијум лесни је мешан са алувијалним седиментима).

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

Објекти високоградње се могу директно, плитко, фундирати, при чему за случај фундирања у првом хоризонту леса максимална пројектована оптерећења од објекта на терен могу да износе максимално 120–150 kN/m^2 (ово свакако треба проверити одговарајућим геостатичким прорачунима за конкретне податке о темељима и тлу). Имајући у виду геолошку грађу терена, као и податак да у терену није утврђено присуство подземне воде може се планирати и изводење већег броја подземних етажа. Подземне етаже утичу повољно и на сам објекат високоградње, с обзиром на то да би се темељни контакт остваривао у дубљим деловима лесних седимената, мање осетљивих на допунско провлажавање и бољих физичко-механичких карактеристика са већом носивошћу, па би и контактна оптерећења од објекта могла да буду већа. Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара који би спречавали инфилтрирање атмосферилија у зони темеља. Бетонски тротоари би требало да имају пад од објекта, а препоручује се да минимална ширина тротоара буде око 1,5 m. Воде из олука се морају скупљати и контролисано одводити из зоне објеката (не сме се вода из олука слободно испуштати у зони објекта). С обзиром на пад терена при регулацији овог дела терена биће неопходно вршити засецања или насипања терена за формирање грађевинских парцела. Трајни засеци висине преко 2 m се морају штитити или изводити у одговарајућем нагибу. Уколико се врши неједнако засецање терена за изградњу објеката високоградње (узбрдни делови терена се више засецају) мораће се конструктивно решити диференцијално слегање које ће се јавити као последица неједнаког растерећења (ово се може решити и архитектонки где би делови објеката у зони већег усецања били веће спратности, а у делу мањег засецања мање спратности – каскадирање надзених делова објеката).

При планирању објеката водоводно-канализационе мреже треба водити рачуна о особини лесних седимената да су осетљиве структуре на додатно провлажавање, при чему долази до допунских слегања, па избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуривање. Такође је потребно системом чворишта, прекидних комора и ревизионих шахти обезбедити могућност праћења и брзе интервенције за случај хаварије на мрежи. Грађевински ископ за полагање цеви треба штитити одговарајућом подградом или га изводити у кампадама.

При планирању саобраћајница и паркинг-простора треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног, дела терена (локално и насипа), адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. Осим уклањања површинског хумифицираног дела терена (локално и насипа) неопходно је извршити и сва одговарајућа испитивања подтла на које би се ослањале будуће саобраћајне површине како би се адекватно димензионисала коловозна конструкција. При пројектовању саобраћајница водити рачуна да лесно тло спада у категорију тла које је изразито осетљиво на дејство мраза. Уколико се при пројектовању саобраћајница укаже потреба за формирањем трајних засека или усека они се морају штитити. До висине 1,5 m треба планирати само озелењавање косина, а косине већих висина се морају штитити одговарајућим конструкцијама или се изводити у одговарајућем нагибу (уколико за то постоје услови на терену).

За све будудуће објекте на предметној парцели је неопходно извести теренска истраживања и лабораторијска геомеханичка испитивања, а у циљу дефинисања конкретних геотехничких услова и препорука за изградњу сваког појединачног објекта. Стабилност сваког од будућих објеката у погледу дозвољене носивости треба потврдити одговарајућим геостатичким прорачунима, а сваки геотехнички елаборат као подлога и пратећа документација сваке пројектне документације треба у свом садржају да има и опис мера заштите тла и објеката од утицаја додатног провлажавања и евентуалних допунских слегања.

Инжењерскогеолошки рејон Б

Овај рејон је издвојен на већем делу предметног простора. У геолошком смислу он представља прелазну зону из падинског дела терена у алувион и крајњи део алувиона реке Саве. С обзиром на генезу, овај део терена је у при површинском делу изразито хетерогеног састава генезе, а самим тим и вредности физичко-механичких параметара. Цео рејон је прекривен насипом, који је изведен у циљу нивелације терена. Насип је неуједначене дебљине, што је условљено природном морфологијом терена. Ранијим истраживањима није регистрован ниво подземне воде на предметном простору, али се она може очекивати на контакту насипа и делувијума лесног или алувијалних седимената, што одговара апс. котама 67.5–71 mnv.

При планирању изградње објеката високоградње треба водити рачуна о изразито лошим карактеристикама приповршинских слојева (насип и фација поводња), па се препоручује планирање изградње објеката мање спратности (мах П+2 до П+4). За случај планирања објеката веће спратности треба рачунати да ће се њихово фундирање остваривати преко шипова, при чему шипови треба да завршше у слојевима фације корита – шљунку. Сви грађевински ископи у оквиру овог рејона се морају штитити. С обзиром на прогнозни ниво подземних вода у оквиру овог рејона се може планирати извођење 1–2 укопане етаже без посебних мера хидротехничке заштите.

При планирању објеката водоводно-канализационе мреже треба водити рачуна о спречавању губитка воде из реже, па избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуривање. Грађевински ископ за полагање цеви треба штитити одговарајућом подградом.

При планирању саобраћајница и паркинг-простора треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног,

дела терена (локално и насипа), адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. Локално ће се, дуж трасе саобраћајница, указати потреба за заменом материјала. У избору за замену материјала са геотехничког аспекта нема посебних ограничења.

Ранијим истражним радовима је предметни простор истражен у детаљности довољној за израду ПДР-а, али с обзиром на комплексност генезе терена која условљава знатну хетерогеност, како у литолошком, тако и у физичко-механичком смислу, за сваки од будућих објеката је неопходно извести одговарајућа геолошка истраживања и лабораторијска испитивања како би се дефинисали геотехнички услови и препоруке за њихову изградњу.

Концепција детаљних инжењерскогеолошких односно геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације треба да дефинише следеће:

– у габариту сваке планиране грађевинске делатности неопходно је утврдити литолошки састав терена, физичко-механичке параметре издвојених литолошких средина неопходне за дефинисање геотехничких услова и препорука за њихову изградњу;

– врсту и обим детаљних инжењерскогеолошких – геотехничких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких услова градње. У складу са овим, за потребе израде пројектне документације за ниво ПГД-а и ПЗИ-а неопходно је у габаритима будућих објеката извести истражне бушотине дубине минимум до дубине распростирања напона од будућег објекта, лабораторијска геомеханичка испитивања. На основу резултата свих изведених истраживања треба дефинисати геотехничке услове и препоруке за фундирање будућих објеката, као и одговарајуће геостатичке прорачуне. За објекте нискоградње треба предвидети и извођење истражних јама дуж планиране трасе њихове изградње, као и извођење одговарајућих лабораторијских испитивања којима ће се дефинисати сви неопходни параметри за димензионисање коловозне конструкције, као и геотехнички услови и препоруке за њихово извођење.

Геотехнички елаборат – Геоград – Агенција за геотехнику, Београд (комплетан елаборат је саставни део документације плана)

3. Правила грађења

Површине осталих намена

Мешовити градски центри

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)	
Основна намена површина	– Мешовити градски центри – становање и комерцијални садржаји
Компатибилност намене	– Са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и депанданси предшколских установа. – Депанданс предшколске установе Ј1-Д3 планира се у приземљу објеката. – Однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели дефинисан је као мин. 80% : макс. 20%. – У приземљу планираних објеката су обавезни комерцијални садржаји. – Није могућа изградња самосталног комерцијалног објекта.
Типологија и број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. – На парцели се могу градити слободностојећи и узидани објекти. – Низ чине минимум три објекта. – Дозвољено је планирање слободностојећих и узиданих објеката. – Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцеле	– Минимална површина грађевинске парцеле, настале спајањем или дељењем целих катастарских парцела: – 2.500 m^2 – директан приступ са Улице Тошин бунар, – 700 m^2 - приступ из Нове 11б, није дозвољен директан приступ са Улице Тошин бунар. – Приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута: – минималне ширине коловоза ,5 m за двосмерно кретање, дужине до 25 m; – минималне ширине коловоза 6 m за двосмерно кретање, дужине преко 25 m уз обавезу завршетка окретницом која одговара потребама меродавног возила и за исти прибавити сагласност Секретаријата за саобраћај; – Грађевинску парцелу приступног пута дефинисати пројектом парцелације и / или препарцелације или као посебну парцелу приступног пута – површина остале намене или у оквиру парцеле мешовитих градских центара – површина остале намене.

	– Минимална ширина фронта новонастале грађевинске парцеле за слободностојеће објекте је 20 m при чему је дозвољено одступање од минималне површине парцеле и минималне ширине фронта парцеле од ±5%. – Минимална ширина фронта новонастале грађевинске парцеле за узидане објекте је 12 m при чему је дозвољено одступање од минималне површине парцеле и минималне ширине фронта парцеле од ±5%. – Дозвољене су све типологије објеката. – Уколико се приступ јавној саобраћајници остварује преко приступног пута у оквиру парцеле мешовитих градских центара, минимална ширина фронта је ширина приступног пута.
Индекс заузетости парцеле	– Индекс заузетости („Из”) на грађевинској парцели је до 60%, осим за угаоне парцеле које могу имати индекс заузетости до 69%. – Индекс заузетости подземних етажа је до 85%.
Висина објекта	– Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници; – Максимална висина венца објекта је 21,0 m, а максимална висина слемена објекта је 25,50 m. – Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној саобраћајној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
Положај објекта на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана правилима за растојање од бочне и задње границе парцеле и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелационо решење”. – Уколико се растојања од задње / бочне границе парцеле дефинисана правилима разликују од растојања датих на графичком прилогу, важе грађевинске линије из графичког прилога. – На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3 m од границе грађевинске парцеле приступног пута. – Објекат може имати више ламела / улаза. – Уколико се гради више објеката на парцели дозвољена је изградња заједничких подземних гаража. – Дозвољена је фазна реализација. – На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.
Растојање објекта од бочне границе парцеле	– Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта. – Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. У случајевима једнострано и двострано узиданих објеката, уз обавезну међусобну сагласност суседа, минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 0,0 m.
Растојање објекта од задње границе парцеле	– Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
Међусобно растојање објеката на истој парцели	– Међусобно растојање између два објекта на истој парцели износи – 2/3 висине вишег објекта. – Минимално растојање два објекта на истој парцели, са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објеката. – Између два објекта без отвора на фасади – 0 m (у овом случају је дозвољено формирање светларника уколико постоје отвори).

Светларници	– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новом објекту потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и „пресликати" га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m^2. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала ка светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
Кота приземља	– Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице. – За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице и приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојећи објекти су објекти који су уцртани у топографској подлози. – Постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења дефинисаних овим планом. – На постојећим објектима на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и / или се налазе ван прописане зоне грађења, дозвољена је реконструкција, санација, адаптација и текуће одржавање, а ако се такав објекат уклања и замењује, за нови објекат важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Ограђивање	– Није дозвољено, осим за депанданс дечије установе.
Услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 40%, односно 31% за угаоне парцеле. – Минимални проценат незастртих зелених површина на грађевинској парцели је 15%. – Сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели. – Предвидети 1–2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе – каналете, канале). – За садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине. – Засену планираних паркинг места обавити садњом дрворедних садница високих лишћара. – Не постоји ограничење у броју подземних етажа и дефинише се у складу са геотехничким истраживањима за потребе израде пројектне документације.
Изградња нових објеката	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле. – Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 120 cm земљишног супстрата. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, терасе, лође, улазне надстрешнице и сл) ван дефинисаних грађевинских линија.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја усклађено са другим елементима на фасади. – Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Последња етажа се може извести као повучена етажа или као поткровље. – Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Нагиб кровних равни и кровни покривач ускладити са функцијом објекта и стилским карактеристикама околних објеката.

Правила за еркере	– Еркери на објектима могу прелазити грађевинску линију (и у случају поклапања грађевинске са регулационом линијом, као и у случају непоклапања грађевинске са регулационом линијом: – максимално 0,6 m од грађевинске линије и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара; – максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара.
Растојање дворишног тракта објекта од границе парцеле	– Минимално растојање дворишног тракта објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине венца/слемена. – Минимално растојање дворишног тракта објекта са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине венца / слемена.
Решење паркирања	– Паркирање је планирано на припадајућој парцели изградњом гараже у оквиру објеката или на отвореним паркинг-простору, према нормативима: – становање: 1,1 ПМ/1 стану, – пословање: 1 ПМ/60 m^2 НГП, – трговина / хипермаркет: 1ПМ на 50 m^2 продајног простора, – хотел: 1ПМ / 2–10 кревета у зависности од категорије, – угоститељство: 1 ПМ / два стола са по четири столице, – паркирање за планиране депандансе обезбедити у оквиру припадајуће парцеле према нормативу: 1 ПМ / на групу деце.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Заштита културног наслеђа	– Све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.
Инжењерскогеолошки услови	– Зона М4 се налази у инжењерскогеолошким рејонима А и Б. – Рејон А обухвата део лесног одсека Бежанијског платоа. – Рејон Б обухвата алувијон реке Саве. – Објекти спратности до П+2 могу се фундирати на темељној плочи са и без шипова или на темељним тракама. – Објекти веће спратности – до висине венца 21 m се могу фундирати на шиповима. – На прикључцима водоводно-канализационе мреже треба остварити флексибилне везе са објектом. Инсталације вододводно-канализационе мреже не могу се постављати испод темељне конструкције. – Тротоаре око објекта градити са контра нагибом. – Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу – да ли објекат, односно тло може да издржи планирану интервенцију. – За сваки новопланирани објекат, неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Правила грађења за депандансе – предшколске установе	– За депанданс предшколске установе није планирана посебна парцела. – Капацитет дечије установе је 80 деце (4 групе) са око 12 запослених. – У случају фазне рализације стамбених објеката, простор за депанданс реализовати у објекту прве фазе. – Приступ остварити из Зеленгорске улице. – Предвидети депанданс у приземљу објекта. – Потребан је одвојен улаз за депанданс у односу на друге намене. – Обавезна оријентација за групне собе је јужна или југо-источна. – Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте приступног тротоара. – За депанданс у приземљу објекта потребно је обезбедити минимално БРГП=600 m^2, чиме је остварен стандард од 7,5 m^2 објекта / кориснику. – Обликовати депанданс у складу са објектом у коме се налази. – У оквиру слободних површина одвојити део за игру и боравак деце из депанданса на отвореном, површине око 600 m^2, у оквиру кога треба засадити групе дрвећа и шибља ради стварања засене и повољних микроклиматских услова. – Површину за игру деце оградити живом оградом, транспарентном оградом или одговарајућим мобилијаром до висине 1,2 m. – Паркирање обезбедити у оквиру припадајуће парцеле према нормативу: 1 ПМ / на групу деце. Потребан број је 4 ПМ.

4. Биланси површина и урбанистички параметри

Табела 1. Упоредни биланс постојећих и планираних површина				
НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	2.970 m²	12	10.271 m²	39
ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ	380 m²	1	/	/
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ УКУПНО	3.350 m²	13	10.271 m²	39
ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	923 m²	3	/	/
МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	/	/	16.286 m²	61
КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ	17.727 m²	67	/	/
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ СА МЕСТИМИЧНИМ САМОНИКЛИМ РАСТИЊЕМ	4.557 m²	17	/	/
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА УКУПНО	23.207 m²	87	16.286 m²	61
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	26.557 m²	100	26.557 m²	100

Табела 2. Процена постојеће и планиране БРГП	Постојеће	Планирано
БРГП – површине за комерцијалне садржаје	6.655 m²	/
БРГП – површине за становање	460 m²	/68.401
БРГП – површине за мешовите градске центре	0 m²	Становање: 54.721 m² Пословање: 13.680 m²
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ СТАНОВНИКА	≈12	≈ 1.477 ((54.721)/100x2.7)
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ ЗАПОСЛЕНИХ	≈133	≈ 274

Табела 3. Попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу*		
ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СУ ФОРМИРАНЕ ОВИМ ПЛАНОМ		
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ – СВЕ КО НОВИ БЕОГРАД	Површина**
СА-45’	целе к. п. 409, 410 и делови к. п. 408, 406/1, 407, 405	2.374 m²
СА-11б	делови к. п. 413/3, 75/2, 78/2, 82/2, 85, 90, 88, 93, 97/1, 98	2.096 m²
СА-11б.1	део к. п. 413/3	84 m²
*у случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог 4. Спровођење **Одступања у површини су дозвољена приликом формирања у РГЗ		

5. Спровођење

У обухвату плана детаљне регулације предвиђено је непосредно спровођење на основу правила плана, за површине јавне намене. Овај план представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова, израду пројекта парцелације и препарцелације, као и за и формирање планираних грађевинских парцела јавне и остале намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Површине планиране за изградњу саобраћајница инфраструктуре могу се даље парцелисати пројектом парцелације / препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине, тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу планом дефинисане намене и регулације. Минимални обухват пројекта парцелација / препарцелације јавних саобраћајних површина је грађевинска парцела. Дозвољена је фазна изградња, тако да свака фаза чини функционалну целину. Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

Парцеле преузете из важећег плана.

У граници плана се ставља ван снаге:

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

Односно мења и допуњује инфраструктурним прикључцима и елементима попречног профила:

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

– План детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21), у делу парцеле СА-57.

Саставни део овог плана су и:

2. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ,	Р = 1 : 1.000
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА,	Р = 1 : 1.000
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ,	Р = 1 : 1.000
4. СПРОВОЂЕЊЕ,	Р = 1 : 1.000
5. СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА,	Р = 1 : 1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

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

Скупштина Града Београда
Број 350-323/26-С, 25. јуна 2026. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

САДРЖАЈ

Страна

План детаљне регулације за део приобалног подручја на десној обали Дунава, КО Вишњица, градска општина Палилула – – – – 1

Измене и допуне Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац, за урбанистичке целине А2 и Г – – – – 22

Измене и допуне Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд, за Блок 29, градска општина Нови Београд – – – – 37

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 6259
Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1. Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: **3229-678,** лок. **6247.**
Штампа „Бирограф КОМП д.о.о.”, Штампарија „Бирограф КОМП д.о.о.” Земун, Атанасија Пуље 22.