



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXVIII Број 116

19. септембар 2024. године

Цена 290 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 16. септембра 2024. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19) донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ДЕЛА БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА РАШКА ДИМИТРИЈЕВИЋА И БЕЖАНИЈСКИХ ИЛЕГАЛАЦА, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

#### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

##### A) ОПШТИ ДЕО

##### 1. Полазне основе

Изради плана детаљне регулације дела блока између улица Рашка Димитријевића и Бежанијских илегалаца, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела блока између улица Рашка Димитријевића и Бежанијских илегалаца, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 63/19) (у даљем тексту: одлука) коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 25. јула 2019. године, а на иницијативу BMR „Gradnja” DOO (Нови Београд, Улица мајора Милана Малнарића број 1/1).

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 3. до 19. фебруара 2020. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (који је такође саставни део документације плана) на 98. седници, одржаној 7. маја 2020. године.

Циљ израде плана је редефинисање правила уређења и грађења у складу са потенцијалом локације и другим условљеностима. Кроз израду плана преиспитаће се могућност повећања урбанистичких параметара, повећање спратности и однос стамбеног и пословног простора, уз промену намене, односно зоне са истим правилима грађења, у складу са већ изграђеним објектима у окружењу.

Потенцијал овог простора представља његова локација и положај у односу на породично становање са једне

и вишепородично становање са друге стране. Предност је мирно окружење, опремљеност техничком инфраструктуром, као и повезаност са јавним градским саобраћајем. Из тог разлога, локација је пожељна за становање или комерцијалну делатност.

Очекивани ефекти планирања су:

- боља саобраћајна повезаност редефинисањем саобраћајне мреже у складу са потребама становника и корисника комерцијалних садржаја;
- повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности и стандарда становања;
- урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју;
- заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације.

#### 2. Обухват плана

##### 2.1. Граница плана

(Граница плана приказана је у свим графичким прилозима.)

Граница плана обухвата део територије градске општине Нови Београд тако што је дефинисана са северне стране регулацијом Улице Рашка Димитријевића, са јужне стране регулацијом Улице бежанијских илегалаца, границама катастарских парцела 663 и 720 КО Нови Београд и аналитичким тачкама, а југозападно регулацијом Улице нове 1 и североисточно регулацијом пешачке стазе где је регулација дефинисана аналитичким тачкама.

Површина обухваћена планом износи око 1.64 ha.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (Графички прилог број 1d „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1: 500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Нови Београд

Целе катастарске парцеле:

1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817

Делови катастарских парцела:

524, 663, 720, 721, 2000/1, 1818

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога број 1d „Катастарско-топографски план са границом Плана” Р 1: 500.

**3. Правни и плански основ**

(Одлука је саставни део документације плана.)

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

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

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

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

– Одлуке о изради плана детаљне регулације дела блока између улица Рашка Димитријевића и Бежанијских илегалца, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 63/19).

Плански основ за израду и доношење Плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17 и 72/21) (у даљем тексту: План генералне регулације или ППР Београда);

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

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

површине јавне намене

– мрежа саобраћајница;

– зелене површине – заштитни зелени појас и зелене површине отвореног блока:

површине осталих намена

– површине за становање – зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Према Плану генералне регулације система зелених површина у граници Плана се налази површина намењена за блокове и јавне зелене површине у отвореним стамбеним блоковима.

**4. Постојећа намена површина**

(Графички прилог број 1 „Постојећа намена површина” Р 1 : 500)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена су:

– зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку;

– мрежа саобраћајница.

Површине осталих намена су:

– површине за становање;

– површине за становање са комерцијалним садржајем;

– остале зелене површине.

**Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА****1. Планирана намена површина и подела на зоне****1.1. Планирана намена површина**

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1 : 500)

Саобраћајне површине:

– мрежа саобраћајница.

Јавне зелене површине:

– зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку ЗП4;

– заштитни зелени појас ЗП5.

Планиране површине осталих намена су:

Мешовити градски центри

– зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности (М6.1 и М6.2)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	0,66	40,24	0,775	47,25
јавне зелене површине	0,08	4,87	0,05	3,05
површине за инфраструктурне објекте и комплексе			0,005	0,30
укупно јавне намене	0,74	45,12	0,83	50,61
површине осталих намена				

становање	0,27	16,46	/	
становање са комерцијалним садржајима	0,56	34,14	/	
мешовити градски центри	/	/	0,81	49,39
остале зелене површине	0,07	5,22	/	/
укупно остале намене	0,90	54,88	0,81	49,39
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>1,64</b>	<b>100,00</b>	<b>1,64</b>	<b>100,00</b>

Табела 1 – Табела биланса површина

### 1.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана се саобраћајницама дефинише као једна целина (блок), како је приказано у свим графичким прилозима плана.

## 2. Општа правила уређења и грађења

### 2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

#### 2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) простор у оквиру подручја плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. У границама обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува и на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан, по члану 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови: Завод за заштиту споменика културе Града Београда 16-19/20 од 11. фебруара 2020. године)

#### 2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе се заснива на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се првенствено у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 95/18 – др. закон), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04).

На основу документације Завода за заштиту природе Србије и увида у Централни регистар заштићених природних добара, констатовано је да предметно подручје нема заштићених природних добара, није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије, нема објеката геонаслеђа према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008), док планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите природе.

Планске активности у оквиру предметног плана могу се реализовати под условима дефинисаним овим решењем, јер је процењено да неће угрозити природне вредности подручја.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99 Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

(Услови: Завод за заштиту природе 03 број 020-385/2 од 12. фебруара 2020. године)

#### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног плана, под бројем IX-03 350.14-31/19, 9. јула 2019. године.

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (V-04 број 501.2-22/2020 од 8. априла 2020. године).

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

У циљу заштите вода и земљишта обезбедити:

– прикључење новопланираних објеката на комуналну инфраструктуру, и по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система;

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

отпадних вода из постојећих и планираних објеката/делова објеката намењених комерцијалним садржајима и санитарних отпадних вода);

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

– потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

– пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (уколико се исти планирају) на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља;

– прикупљање условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објеката и слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих басена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

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

У циљу заштите ваздуха потребно је:

– применити централизован начин загревања/хлађења објеката;

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

– формирање дрвореда дуж прометних саобраћајница, где год је то могуће, у циљу смањења загађења пореклом од издувних гасова моторних возила и заштите од буке; избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији;

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

– обезбедити засену планираних паркинг-места садњом дрворедних садница високих лишћара.

У циљу заштите од буке неопходна је:

– примена одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, при пројектовању, односно изградњи планираних објеката, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираних објеката (система за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафо-станица, 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) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

– примена грађевинских и техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990.

Потребно је испунити минималне захтеве у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом.

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

Уколико су делови предметних објеката намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продаји прехранбених производа, исте пројектовати 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) и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, бр. 41/09 и 17/19).

Трансформаторске станице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и прописима за ту врсту објеката, и то:

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

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

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

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

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

У циљу спречавања, односно смањења утицаја подземних етажа намењених гаражирању возила на чиниоце животне средине, обезбедити:

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

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

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

– систем за контролу ваздуха у гаражи;

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

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

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

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

– удаљеност антенског система базне станице и границе предшколске установе (вртића) и дечјих игралишта износи најмање 50 m;

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

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

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

– при пројектовању антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир избор и дизајн и боју антенских система, те потребу/неопходност маскирања базне станице.

На предметној локацији није дозвољена/о:

– изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

– изградња производних објеката, осим објеката „мале привреде” делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени гласник РС”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22);

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

– изградња манипулативних и паркинг-површина на рачун зелених и незастртих површина.

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјалима, односно материјалима и амбалажом (амбалажни отпад, комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и с тим у вези обезбедити:

– посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за сакупљање амбалажног и комуналног отпада;

– простор за зелено острво, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце).

Инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада. У току извођења радова на изградњи планираног објекта извођач радова је у обавези да:

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

– обезбедити извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10, 93/19 и 39/21);

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

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

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

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине V-04 бр.501.2-22/2020 од 8. априла 2020. године)

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

##### Сеизмолошке карактеристике терена

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

Табела: Сеизмички параметри

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,06	0,1	0,1
I <sub>max</sub> (EMS-98)	VI–VII	VII–VIII	VII–VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

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

– Урбанистичке мере заштите од пожара

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно-регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно

чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 115/20).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дограда, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, потребно је поштовати одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15).

За објекте у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, потребно је поштовати одредбе Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18) и правилника који ближе регулишу врсте и количине опасних материја, објекте и друге критеријуме на основу којих се сачињава план заштите од удеса, на који мора бити прибављена сагласност надлежног министарства, у складу са Правилником о врстама и количинама опасних материја, објектима и другим критеријумима на основу којих се сачињава план заштите од удеса и предузимају мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, материјалних добара и животну средину („Службени гласник РС”, број 34/19) и Правилником о начину израде и садржају Плана заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 41/19).

(За планирану изградњу прибављени су Услови број 217-606/2021-09/7 од МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду)

– Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр.2672-2, од 12. фебруара 2020. године, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр.9 „Инжењерско-геолошка карта терена”  
Р 1 : 500)

На основу урађеног елабората о инжењерско-геолошким условима за израду плана детаљне регулације за потребе Плана детаљне регулације блока између улица Рашка Димитријевића и Бежанијских илегалца, од стране предузећа „ГЕОБИРО-ВА” из Ваљева (2020), дефинисани су следећи инжењерско-геолошки услови.

У морфолошком погледу терен је раван, апсолутна која се креће око 100 mпв. Приликом ранијих истраживања шире околине истражног подручја, као и при детаљном инжењерско-геолошком картирању терена, нису регистровани трагови савремених геодинамичких процеса и појава.

Основну геолошку грађу терена чине квартарни седименти представљени еолским наслагама. Дебљина лесног покривача, као и број хоризоната леса односно погребних земаља, местимично је смањена услед ерозионих процеса. Просечна дебљина овог дела квартара износи око 30–40 m.

Издан није констатована истражним бушењем (април 2020. године), али се може очекивати краткотрајна појава воде у случају јаких падавина.

У терену изграђеном од лесних наслага најзначајнији су процеси суфозије и слегања. Ова два процеса се ретко развијају изоловано. Најчешће прелазе из једног облика у други, зависно од морфолошких услова. На пример, провлажавањем леса започиње процес хемијских измена лако растворљивих соли, који за последицу има деградацију структуре, смањење чврстоће на смицање и повећање деформбилности леса.

С обзиром на геолошку грађу, морфолошке карактеристике и планирану урбанизацију терена, на простору који је обухваћен овим истраживањима издвојен је један инжењерско-геолошки рејон.

РЕЈОН IA1 – Припада теренима који су са инжењерско-геолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена.

Површинске делове терена изграђују лесоидне насlage дебљине и преко 4 m. Испод њих се налазе делувијалне и делувијално-пролувијалне глине укупне дебљине и преко 10 m. Лапоровите глине су на дубини 12–14 m, мада се локално могу наћи и плиће. Кречњачке насlage сармата се налазе већ на 6–7 m. У терену је могућа издан на дубини већој од 10 m. Локално изнад нивоа слободне воде могућа је појава водозасићених зона.

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

- код новопроектваних објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање, са једном подземном етажом, како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони;

- темеље треба пројектовати на јединственој коти у габариту објекта;

- објекти спратности до По+П+2+Пк/Пс могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама, а објекте веће спратности треба фундаирати на темељним плочама;

- дубина фундаирања новопроектваних објеката треба да је усаглашена са дубином фундаирања постојећих суседних објеката, како би се спречиле деформације услед суперпозиције напона. Плићи темељи суседних објеката треба да се подбетонирају до дубине фундаирања новог објекта;

- око објеката пројектовати шире тротоаре (минимално 1,5 m) са контрападом од објеката;

- прикључци кућних инсталација на спољњу мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирања слегања објеката;

- изградњу објеката започети тек по изградњи планиране инфраструктуре;

- имајући у виду осетљивост тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина;

- шире изведени ископи морају се одмах попунити ископаном тлом уз одговарајуће збијање;

- побољшање темељног тла, у циљу смањења деформбилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом”. Побољшање тла (осим код израде постељице коловозних конструкција) не сме се

вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова тла.

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

Изградња објеката инфраструктуре – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2,0 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена природним тлом, збијеним у слојевима. Везе између колектора и објеката морају бити флексибилне и са већим бројем шахти, како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања).

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

#### 2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редукација емисије гасова са ефектом стаклене баште, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, број 25/13) и Законом о енергетици РС („Службени гласник РС”, број 45/14) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедљиве концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова. Према Стратегији развоја енергетике Републике Србије до 2015. године („Службени гласник РС”, број 44/05) основне циљеве у овој области представљају ефикасније коришћење сопствених потенцијала у производњи енергије, смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште и смањење увоза фосилних горива. Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, 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 и 9/20), прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m<sup>2</sup>. Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о

енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12).

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

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

- побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;

- изградњу нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем расхладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом израдом и обрадом спољних прозора и врата;

- планирање енергетски ефикасне инфраструктуре и технологије – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;

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

- обезбеђење високог степена природне вентилације и остварење што бољег квалитета ваздуха и уједначености унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;

- заштита објекта од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;

- примена адекватне вегетације и зеленила у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања;

- коришћење природних материјала и материјала нешкодљивих по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

- увођење система даљинског управљања на свим грејним и гасним подручјима.

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

#### 2.1.7. Услови за приступачност простора

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

#### 2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За потребе одлагања комуналног отпада из постојећих објеката на предметном простору користе се судови – контејнери од 1.100 литара и габарита димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m.

Инвеститор набавља потребне судове за смеће у броју који ће се одредити у складу са нормативима: један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине објекта сваког објекта појединачно.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, број 19/17), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, набавља их инвеститор, а ЈКП „Градска чистоћа” их касније одржава и замењује по потреби.

У складу са наведеним, судови за смеће треба да буду постављени на избетонираним платоима, у посебно изградњеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела намењених изградњи предвиђених објеката, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера обавља се по равной подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила.

У контејнере треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док се за остали отпад набављају специјални судови, који ће бити постављени у складу са датим нормативима, а празниће се према потребама корисника и закљученом уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

Инвеститори изградње нових објеката су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа” добијају ближе услове за сваки планирани објекат појединачно, који морају бити испоштовани при техничком пријему како би исти били обухваћени оперативним системом за изношење смећа.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, број 2252 од 6. фебруара 2020. године)

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

#### 3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”  
Р 1 : 500)

Попис грађевинских парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Раскрсница улица Рашка Димитријевића и Недељка Гвозденовића	СА-1	КО Нови Београд Део к.п.: 2000/1
Улица нова 1	СА-2	КО Нови Београд Делови к.п.: 2000/1, 720
Улица бежанијских илегалца	СА-3	КО Нови Београд Делови к.п.: 720, 1808 и 1817
Улица бежанијских илегалца	СА-4	КО Нови Београд Делови к.п.: 2000/1, 720, 721, 1817, 1818
Пешачка стаза	СА-5	КО Нови Београд Део к.п.: 2000/1



Попис катастарских парцела постојећих саобраћајних површина

Назив површине јавне намене	Ознака саобраћајне површине	Катастарске парцеле
Улица Рашка Димитријевића	САО-1	КО Нови Београд Део к.п.: 663
Део Улице Нехруове	САО-2	КО Нови Београд Део к.п.: 2000/1
Део Улице Недељка Гвозденовића	САО-3	КО Нови Београд Делови к.п.: 524; 2000/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 500.

### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Предметни простор се налази између улица Рашка Димитријевића и Бежанијских илегалца, које су део секундарне уличне мреже града и које служе за приступ конкретним садржајима.

У постојећем стању, преко улица Рашка Димитријевића и Виктора Новака, предметни простор остварује везу са примарном уличном мрежом, односно улицама Љубинке Бобић и Недељка Гвозденовића.

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР-у Београда према коме се, у оквиру границе плана налази следећа примарна улична мрежа: Улица бежанијских илегалца, Улица Недељка Гвозденовића и Улица Нехруова, које су у рангу улице другог реда.

Улица Рашка Димитријевића остаје део секундарне мреже.

Из Измена и допуна детаљног урбанистичког плана зоне II на Бежанијској коси у Новом Београду („Службени лист Града Београда”, број 16/88) приказано је саобраћајно решење Улице Нехруове.

Границом плана обухваћен је део Улице Недељка Гвозденовића у зони раскрснице са Улицом Нехруовом, због прикључења на постојећу инфраструктурну мрежу. Улица Недељка Гвозденовића се задржава са постојећим елементима попречног профила и у постојећој регулацији (катастарска парцела јавне саобраћајнице). Дат је геометријски попречни профил број 4, који садржи коловоз укупне ширине 10,0 m (од чега је за сваки смер кретања по једна саобраћајна трака ширине 3,5 m и са јужне стране аутобуска ниша ширине 3,0 m), са северне стране паркинг-местима за управно паркирање у ширини 5,0 m и тротоаром ширине 4,0 m, а са јужне стране тротоаром ширине 3,4 m.

Улица Рашка Димитријевића се задржава са постојећим елементима попречног профила и у постојећој регулацији (катастарска парцела јавне саобраћајнице) као двосмерна улица са коловозом ширине 6,0 m, са северне стране паркинг-местима за управно паркирање у ширини 5,0 m и тротоаром ширине 2,5 m, а са јужне стране тротоаром ширине од 4,7 до 5,2 m – ширина тротоара је променљива због променљиве ширине катастарске парцеле (геометријски попречни профил 1).

Улица Бежанијских илегалца се задржава у постојећој регулацији (катастарска парцела) као колско-пешачка улица ширине око 5,0 m (геометријски попречни профил 2).

Планира се саобраћајно повезивање слепог краја Улице Рашка Димитријевића са Улицом бежанијских илегалца. Наставак Улице Рашка Димитријевића ка Улици бежанијских илегалца планира се са двосмерним коловозом ширине 6,0 m, тротоаром ширине 2,5 m до планираних садржаја и паркинг-местима за управно паркирање (20 паркинг-места) са западне стране (геометријски попречни профил 3).

Такође се паркинг са северне стране Улице Рашка Димитријевића продужава за око седам паркинг-места.

Планира се да се тротоар Улице Рашка Димитријевића повеже са тротоаром у Улици Недељка Гвозденовића код постојећег аутобуског стајалишта. За онемогућавање приступа возилима на тротоар планира се постављање одговарајућих препрека (стубића, жардињера...).

Дуж кп 1817 планира се пешачка веза између Улице бежанијских илегалца и Улице Недељка Гвозденовића тротоаром ширине 2,0 m са рампом за инвалиде и задржавањем постојећег степеништа између интерне колско-пешачке улице и тротоара Улице Недељка Гвозденовића.

### 3.1.2. Јавни градски превоз путника

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама чије се трасе пружају Улицом Недељка Гвозденовића. Стајалишта аутобуских линија јавног превоза путника не налазе се унутар границе плана.

У складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз, планира се задржавање постојећих аутобуских линија, чије се трасе пружају уз границу плана, односно Улицом Недељка Гвозденовића. Такође, задржава се постојеће аутобуско стајалиште које се налази уз границу предметног плана.

Унутар границе плана не планира се вођење линија јавног превоза путника.

### 3.1.3. Паркирање

За планиране садржаје у обухвату плана обезбедити потребан број паркинг-места у оквиру припадајућих парцела. Нормативи за паркирање возила дати су у правилима грађења за остале намене.

Постојећа паркинг-места у регулацији Улице Рашка Димитријевића се задржавају. У планираној регулацији саобраћајнице која повезује улице Рашка Димитријевића и Бежанијских илегалца, са западне стране, планирана су места за паркирање возила.

(Услови: Секретаријат за јавни превоз број 346.7-09/2020 од 26. фебруара 2020. године; Секретаријат за саобраћај IV-05 бр.344.4-3/2020 од 15. априла 2020. године)

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

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1 : 500 и графички прилог број 8 „Синхрон план” Р 1 : 500)

Зелене површине у оквиру саобраћајних профила:

- формирати нове и реконструисати постојеће травне баштице у регулацији саобраћајница и планирати садњу нижих форми дрвећа, шибља и перена;
- сачувати квалитетно дрвеће у оквиру већ постојећих травних баштица;
- планирати дрвореде на паркинг-површинама и саднице лишћарског дрвећа садити у отворе најмање ширине 0,75 m;

- отворе прекрити заштитним решеткама у нивоу паркинг-површина;
- користити школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm;
- користити претежно аутохтоне биљне врсте прилагодљиве на локалне услове средине, са дугим вегетационим периодом, појачаних фитонцидних и бактерицидних својстава, отпорних на градску прашину и издувне гасове;
- није дозвољено коришћење инвазивних и алергених врста;
- вегетација не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- минимално растојање између дрворедних стабала је 5–8 m, при чему треба водити рачуна да, у зависности од одабраних врста, преклапање развијених крошњи дрворедних стабала буде највише до 1/3 пречника крошње;
- дрворедна и појединачна стабла не садити у зони прегледности раскрсница.

р.бр.	УЛИЦА	постојећи/ не	једностран/ двострани	једноредни/ вишередни	хомоген/ хетероген	травна баштица/ не
1	Рашка Димитријевића	не	двострани	једноредни	хомоген/ хетероген	травна баштица/ не
2	Бежанијских илегалаца	не				
3	Нова 1	не	једностран	једноредни	хетероген	не
4	Пешачка стаза	не	једностран	једноредни	хомоген	травна баштица

### 3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог број 8 „Синхрон план” Р 1 : 500)

#### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1 : 500)

По свом висинском положају предметна територија припада првој зони водоснабдевања града Београда. Унутар предметног подручја у оквиру границе и на граници плана постоје следећи цевоводи:

- у Улици Рашка Димитријевића магистрални водовод В1Ø700;
- у Улици Недељка Гвозденовића магистрални водовод В1Ø400;
- у Улици Рашка Димитријевића дистрибутивни водовод пречника В1Ø150;
- у Улици бежанијских илегалаца дистрибутивни водовод пречника В1Ø150.

Трасе планиране водоводне мреже вођене су у јавним површинама у складу са новим саобраћајним решењем.

Планирана као и постојећа водоводна мрежа, повезана је тако да формира прстенасту структуру.

Минимални пречник планиране дистрибутивне мреже је Ø150 mm.

Траса постојећег дистрибутивног водовода В1Ø150mm у Улици бежанијских илегалаца коригована је у делу где је то неопходно ради усклађивања са новим саобраћајним решењем.

Планирана водоводна мрежа прикључена је на постојећу дистрибутивну мрежу В1 Ø150 mm у улицама Рашка Димитријевића, Бежанијских илегалаца и Нехрувој.

Кроз израду техничке документације, на основу плана, потребно је обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

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

Објекте прикључити на уличну водоводну мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП „БВК”, а према условима ЈКП „Београдског водовода”.

Предметни план налази се ван зона санитарне заштите „Београдског изворишта” и није предмет надлежности ЈКП „БВК” (на основу Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља Републике Србије број 530-01-48/2014-10 од 1. августа 2014. године).

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој водовода, број I4-1 /320/20 од 28. фебруара 2020. године; ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој изворишта број 38388/3 I4-1/2502 од 10. фебруара 2020. године)

#### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1 : 500)

Предметна локација, према важећем генералном пројекту београдске канализације, припада Централном канализационом систему. На овом подручју заступљен је сепарациони систем канализације.

У оквиру предметног плана и на његовој граници постоје следећи објекти градске канализације:

- у Улици Недељка Гвозденовића – фекални колектор ФК 70/125 cm и атмосферски колектор АК Ø600–Ø800 mm;

– у Улици Рашка Димитријевића – фекални канал ФК Ø250 mm и атмосферски канал Ø300–Ø500 mm;

– у Улици бежанијских илегалаца – фекални канал ФКØ300 mm и атмосферски канал АК Ø400 mm.

Кишне воде из Улице Рашка Димитријевића гравитирају према кишном колектору 200/200 cm Бежанијска коса–река Сава, док употребљене воде гравитирају према фекалном колектору ФБ 90/16 cm у Првомајској улици и даље се колекторским системом одводе на КЦС „Ушће” (ван границе плана).

Кишне и фекалне воде из Улице бежанијских илегалаца гравитирају према двојном колектору у новобеоградским блоковима 45 и 44 (АБ 160/250 cm +ФБ 140/160 cm) који их даље воде на КЦС „Галовица”, а кишне воде се потискују у реку Саву (ван границе плана).

Предметно подручје каналише се према Улици Рашка Димитријевића. Положај планиране канализације је у саобраћајним површинама у складу са новопланираним саобраћајним решењем.

Реципијент за планирану фекалну канализацију minØ250 mm у Улици новој 1 је постојећи фекални колектор ФК Ø250 mm у Улици Рашка Димитријевића.

Реципијент за планирану кишну канализацију minØ300 mm у Улици новој 1 је постојећи кишни канал АК Ø500 mm у Улици Рашка Димитријевића.

Потребно је урадити проверу капацитета фекалног канала Ø250 mm у Улици Рашка Димитријевића, у погледу пријема додатних количина употребљених вода са предметног подручја. Узети у обзир цело сливно подручје. Проверу урадити до укључења у фекални колектор у Улици Недељка Гвозденовића. Уколико хидраулички прорачун покаже да је неопходно, предвидети повећање капацитета. Након израде хидраулички прорачун доставити на сагласност Комисији за преглед техничке документације ЈКП „БВК”.

Канализација у јавним површинама мора задовољавати минималне пречнике. Минимални пречник планиране канализације за атмосферску канализацију је АКØ300, а за канализацију употребљених вода је ФКØ250. Изнад ревизионог силаза не сме се предвидети паркинг-место како се не би ометало његово отварање.

Водити рачуна да се приликом реконструкције коловоза и тротоара, ни на који начин не угрози стабилност и функционалност постојеће градске канализационе мреже и њених објеката. Водити рачуна да сливници буду лоцирани уз ивичњак који одваја коловоз од тротоара, као и да не буду затрпани грађевинским материјалом. Предвидети измештање сливника и сливничких веза, а по потреби додати и нове.

Потребно је и да се конструкција поклопца над постојећим ревизионим силазима прилагоди евентуално новој нивелети коловоза и тротоара. Водити рачуна да се приликом извођења радова не оштете постојећи канализациони прикључци.

Није дозвољена изградња било каквих објеката над градском канализационом мрежом.

Отпадну воду са паркинга, подземних гаража са точећим местом, пре упуштања у градску канализацију треба предходно пропустити кроз сепараторе масти и уља, како би се одстраниле штетне материје у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12, 1/16). 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).

Прикључење новопланираних објеката на уличну канализациону мрежу извести у складу са техничким нормама и прописима ЈКП „БВК”, а према условима ЈКП „Београдска канализација”.

Услов за безбедно прекључење употребљених вода из новопланираних објеката са предметне локације на Београдски канализациони систем је изградња и пуштање у функцију планиране КЦС „Ушће – Нова”.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој канализације, број I4-1 /321/20 од 18. фебруара 2020. године)

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1 : 500)

Попис грађевинских парцела за електроенергетске објекте и комплексе

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Трансформаторска станица	ТС	КО Нови Београд Део к.п 2000/1

Подручје у оквиру плана напаја се из ТС 110/10 kV „Бежанија”. За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђена је мрежа водова 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

Према урбанистичким показатељима, за предметно подручје, потребно је изградити 1 (једну) ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA, снаге трансформатора 1.000 kVA.

Планирану ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојећи објекат, на Планом дефинисаној парцели ТС.

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

- обезбедити простор минималних димензија 5 × 6 m;
- просторија за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица капацитета 1.000 kVA мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона;

– колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,0 m до најближе саобраћајнице.

Планирану ТС 10/0,4 kV прикључити на постојећу 10 kV мрежу, која се напаја из постојеће ТС 110/10 kV „Бежанија”.

Од планиране ТС 10/0,4 kV до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1 kV.

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

Уколико се при планираној изградњи угрожавају постојећи подземни електроенергетски водови 10 и 1 kV

потребно их је изместити и/или заштитити, а код надземних водова обезбедити сигурносну висину, изместити их или извршити каблирање дела надземног вода. Уколико се трасе подземних водова 10 и 1 kV нају испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника  $\phi 100$  mm. Предвидети 100% резерве за водове 10 kV и 50% резерве за 1 kV водове у броју отвора кабловске канализације. Измештање постојећих подземних водова извести подземним водовима одговарајућег типа и пресека. Приликом изградње саобраћајница постојеће електроенергетске водове, који нису угрожени али непотребно заузимају широк коридор, груписати односно изместити дуж планиране трасе за електроенергетске водове.

Планиране електроенергетске водове 10 kV, 1 kV и ЈО изградити подземно, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. На местима где се очекују већа механичка напрезања све електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

(Услови: АД „Електро mreжа Србије” број 130-00-УТД-003-192/2020-002, од 1. фебруара 2020. године

„ЕПС Дистрибуција”, 82.1.1.0. СР, број 656/20 од 4. маја 2020. године)

#### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1 : 500)

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Бежанија”. Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним надземно, слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На предметном подручју за потребе постојећих ТК корисника изграђена је ТК мрежа, и у оквиру ње:

- постојећа ТК канализација;
- постојећи оптички ТК каблови у ТК канализацији;
- постојећи подземни ТК каблови.

Потребе за новим прикључцима, односно ТК услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

За стамбене објекте индивидуалног становања приступна ТК мрежа може се реализовати коришћењем бакарних или оптичких каблова.

За планиране стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа може се реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (*Fiber To the Home*) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За пословне објекте приступна ТК мрежа може се реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (*Fiber To the Home*) или FTTB (*Fiber To the Building*) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу неопходно обезбедити приступ свим објектима путем ТК канализације. Цеви за ТК канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,10 m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару

је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m. Димензије ТК окна износе оријентационо: 0,80 x 1,0 x 1,0 m и повезују се са две PVC (PENHD) цеви пречника  $\phi 110$  mm.

Планира се заштита – измештање постојећих ТК објеката који су угрожени планираном изградњом. Потребно је предузети све потребне мере обезбеђења и заштите како не би дошло до поремећаја у ТК саобраћају.

Планирану ТК канализацију извести на прописном растојању у односу на постојеће ТК водове, као и у односу на остале комуналне инсталације у складу са већеим прописима ЗЈПТТ и осталим прописима из ове области.

(Услови: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија” број 46841/2-2020, од 27. фебруара 2020. године)

#### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 500)

Предметни простор припада топлификационом систему Топлане „Нови Београд”, чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55°C и NP25, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанци са измењивачима топлоте.

У граници предметног плана нису изведени топоводна мрежа и објекти.

У сагласности са урбанистичким параметрима датих овим планом, извршена је укупна анализа топлотног конзума за све површине, он износи сса  $Q=620$  kW.

За топлификацију предметног простора, од постојећег топовода пречника  $\phi 323,9/450$ mm у Улици Недељка Гвозденовића, планира се изградња следећих топовода:

- топовода пречника  $\phi 139,7/225$  mm дуж Улице нове 1 и у раскрсници улица Рашка Димитријевића и Виктора Новака;
- топовода пречника  $\phi 114,3/200$  mm дуж Улице Рашка Димитријевића;
- топовода пречника  $\phi 139,7/225$  mm у раскрсници саобраћајница Нехруове и Недељка Гвозденовића.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,80 m. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница и положаја осталих инфраструктурних водова.

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

Топлотне подстанции сместити у приземне делове објеката. Оне морају имати обезбеђене приступне колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстанци, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист Града Београда”, бр. 43/07, 2/11, 29/14, 19/17 и 26/19) и „Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије” („Службени лист Града Београда”, број 54/14).

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, број X-1761/3. од 24. фебруара 2020. године)

## 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 500)

У оквиру границе плана нису изведени гасоводна мрежа и постројења.

Према урбанистичким параметрима датим овим Планом извршена је процена потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине, и она износи сса  $Vh=100 \text{ m}^3/h$ .

За снабдевање природним гасом планираних потрошача планира се нископритисна полиетиленска гасоводна мрежа радног притиска  $p=1\div 4 \text{ bar}$ . Планирани полиетиленски гасовод снабдевао би се природним гасом преко планиране МРС „Бжанија” која се налази ван границе предметног Плана и дефинисана је другим планским документом.

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

- 0,80 m у зеленој површини;
- 1,00 m у тротоару;
- 1,35 m испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите);
- 1,00 m испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).

При избору трасе гасовода мора се осигурати да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, планирану намену коришћења земљишта, рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине и испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката.

Заштитна зона за полиетиленски гасовод притиска  $p=1\div 4 \text{ bar}$  у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи по 1,0 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar” („Службени гласник РС”, број 86/15), као и остале важеће прописе и техничке нормативе из машинске и грађевинске струке.

(Услови: ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, број 06-07/4481 од 21. фебруара 2020. године)

## 3.3. Зелене површине

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1 : 500)

Попис грађевинских парцела за јавне зелене површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Зелена површина у отвореном стамбеном блоку	ЗП4-1	КО Нови Београд Део катастарске парцеле: 2000/1
Заштитни зелени појас	ЗП5	КО Нови Београд Део катастарске парцеле: 2000/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 500.

## 3.3.1. Зелене и слободне површине у отвореном блоку – ЗП4

Обезбедити најмање 75% незастртих зелених површина на парцели и 25% слободних површина (стазе, платои, стенице и др.).

Простор је потребно озеленити садњом дрвећа и шибља у групама и појединачно, формирањем затрављених површина и површина са справама за игру деце различитих узраста, као и постављањем основног парковског мобилијара.

За озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације, као и мањи број екзота за које је утврђено да се могу адаптирати у локалним условима средине.

Обавеза инвеститора је израда главног пројекта озелењавања уз претходну стручну процену, односно валоризацију постојеће вегетације.

Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове, а такође неопходно је избегавати и оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд” број 3421 од 9. марта 2020. године)

## 3.3.1. Заштитни зелени појас – ЗП5

Планирати заштитно зеленило на површини ЗП5, оријентационе површине  $322 \text{ m}^2$ , између улица Недељка Гвозденовића и Нехруове. Формирати травњак сетвом семенских мешавина или бусеновањем, и засадити листопадне и зимзелене врсте шибља са разгранатим кореновим системом на косинама како би се спречило могуће спирање и еродирање тла.

Садња нижих форми листопадног дрвећа (ширине и висине крошњи до 5 m) дозвољена је у случају да се не омета прегледност ка раскрсници, односно, постављање садница повући ка унутрашњости парцеле.

Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.

Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

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

## 3.4.1. Предшколске установе (Ј1)

У односу на укупно планирани број од око 264 становника, од чега постојећих 185, очекује се око 19 деце предшколског узраста. Планира се коришћење установа у непосредном окружењу.

## Постојеће предшколске установе у окружењу

Бр.	Назив установе	Адреса	БРПП обј. (m <sup>2</sup> )	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Грађевински капацитет	Број деце	П. (m <sup>2</sup> ) комплекса по детету
1	„Звездана прашина”	Неде Спасојевић 14	1.868	6.138	252	604	10,16
2	„Бамби”	Земунска 36	1.453	3.592	126	244	14,72

## 3.4.2. Основне школе (Ј2)

У односу на планирани број становника од око 264 на територији плана, очекује се око 27 деце школског узраста. Планира се да деца школског узраста похађају основне школе у окружењу (ОШ „Милан Ракић”, Улица војвођанска 62; ОШ „Јован Стерија Поповић”, Улица војвођанска 61 и ОШ „Драган Лукић”, Улица Неде Спасојевић 6).

(Услови: „Завод за унапређење образовања и васпитања” број 203/2020 од 19. фебруара 2020. године)

## 3.4.3. Установе примарне здравствене заштите (Ј6)

У обухвату плана нису планирани објекти примарне здравствене заштите, већ се потребе обезбеђују у установама у окружењу.

Најближи објекти примарне здравствене заштите у којима становници са територије плана могу остваривати здравствену заштиту су:

- огранак дома здравља Диспанзер медицине рада, Улица омладинских бригада број 104;
- Здравствена станица „Божанијска коса”, Улица Теодора Бороцког број 10.

(Услови: Секретаријата за здравство број 50-48/2020 од 14. фебруара 2020. године)

## 3.4.4. Установе социјалне заштите (Ј8)

У обухвату плана није предвиђена посебна установа социјалне заштите или простор у оквиру осталих намена а који подразумева делатност социјалне заштите.

(Услови: Секретаријата за социјалну заштиту, бр ... од ...године)

## 3.4.5. Установе културе (Ј9)

У оквиру границе Плана нема просторних могућности за формирање парцеле и изградњу установа културе.

С обзиром да је у зони М6.1 планиран читав низ пословних објеката уз Улицу Рашка Димитријевића, могуће је организовати програме из области културе, као компатибилне намене, закупом или куповином предметног пословног простора.

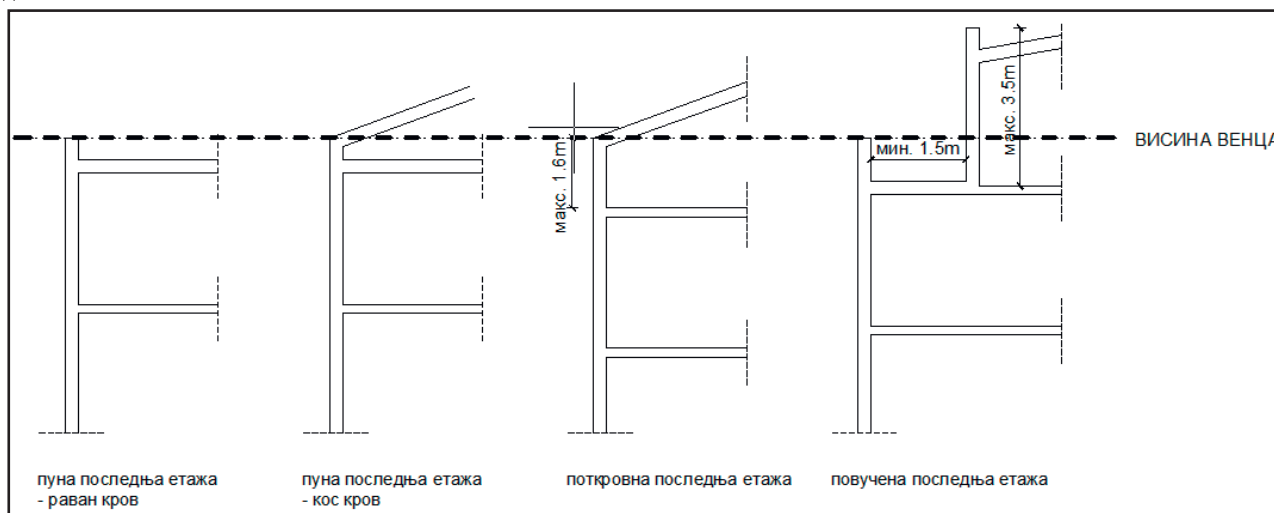
(Услови: Секретаријат за културу број VI-02-031-44/20-ЈЈ.13.2.2020 од 13. фебруара 2020.године)

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

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1 : 500 и графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 500)

Правило за одређивање максималне висине венца објекта важи за све зоне.

Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно поткровља, односно оградe повучене етажe у равни фасадног платна.



## 4.2. Мешовити градски центри

## 4.2.1. Зона М6.1

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА М6.1
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центри</li> <li>– мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем;</li> <li>– зона је подељена на две зоне грађења:</li> <li>– простор за изградњу пословних објеката уз Улицу Рашка Димитријевића, у коме није дозвољено становање;</li> <li>– простор за изградњу стамбених објеката уз Улицу бежанијских илегалца, у коме је осим становања дозвољено и пословање које нема негативан утицај на животну средину и до 100%;</li> <li>– на појединачним парцелама, укључујући обе зоне грађења, обавезно је минимално 20% комерцијалних садржаја од укупно остварене БРГП на парцели.</li> </ul>
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>– нису дозвољене компатибилне намене, осим садржаја културе (библиотека);</li> <li>– у зони за изградњу пословних објеката у оквиру планираних објеката могуће је изградити простор за библиотеку, површине око 200 m<sup>2</sup>, капацитета око 40.000 књига, са простором за интернет читаоницу као и вишенаменски простор за скупове и изложбе;</li> <li>– општа правила грађења и урбанистички параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– на свакој грађевинској парцели могу се градити два објекта, пословни и стамбени, у оквиру планираних зона грађења;</li> <li>– није дозвољена изградња помоћних објеката.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 600 m<sup>2</sup>, без обзира на ширину фронта;</li> <li>– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну површину 600 m<sup>2</sup> и минималну ширину фронта 16 m;</li> <li>– на свим парцелама које испуњавају правила парцелације се могу градити слободностојећи објекти у простору за грађење стамбених и стамбено-пословних објеката и двострано узидани пословни објекти у простору за грађење пословних објеката;</li> <li>– у случају када грађевинска парцела има излаз на више улица, довољно је остварити минималну ширину фронта само ка једној саобраћајници;</li> <li>– за грађевинске парцеле настале одузимањем дела катастарске парцеле за површине јавне намене, важе правила за постојеће катастарске парцеле;</li> <li>– обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– укупни максимални индекс заузетости на парцели је „З“ = 50%;</li> <li>– максимални индекс заузетости стамбеног објекта је „З“ = 30% површине грађевинске парцеле;</li> <li>– максимални индекс заузетости пословног објекта је „З“ = 20% површине грађевинске парцеле.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно поткровља, односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна. Висина венца објекта рачуна се од коте приступне саобраћајнице. Сва растојања објеката од граница парцела дефинишу се у односу на висину венца. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже;</li> <li>– висина венца у простору за изградњу стамбеног објекта је до 9,0 m, а максимална висина слемена објекта је до 12,0 m у односу на нулту коту према Улици бежанијских илегалца;</li> <li>– висина венца у простору за изградњу пословног објекта је до 6,0 m, а максимална висина слемена објекта је до 8,0 m у односу на коту саобраћајнице Рашка Димитријевића.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама и границама грађења;</li> <li>– обавезно је постављање пословних објеката на грађевинску линију према Улици Рашка Димитријевића. Објекти су двострано узидани;</li> <li>– обавезно је постављање стамбених и стамбено-пословних објеката на грађевинску линију према Улици бежанијских илегалца. Објекти су слободностојећи;</li> <li>– грађевинска линија је приказана на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање” Р 1 : 1000;</li> <li>– грађевинска линија подземних делова објекта може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом, максимално заузимајући 80% површине грађевинске парцеле. Рампа за приступ подземним деловима објекта, гаражама, може почети од регулационе линије;</li> <li>– нису дозвољени еркери.</li> </ul>

Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимално растојање пословних објеката без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле и од границе зоне у овој зони је 0 m;</li> <li>– минимално растојање стамбених објеката од бочне границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија је 1/3 висине венца објекта;</li> <li>– минимално растојање стамбених објекта од бочне границе парцеле са отворима помоћних просторија је 1/5 висине венца објекта.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	парцеле излазе на две улице и немају задњу границу парцеле.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимално међусобно растојање стамбених и нестамбених објеката, на истој парцели је 2/3 висине венца вишег објекта;</li> <li>– у случају када су графички приказане наспрамне границе грађења на већем растојању од прописаног минимума, важи графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање” Р 1 : 1000.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кота приземља пословног објекта је максимално 0,2 m виша од коте приступне саобраћајнице;</li> <li>– кота приземља стамбеног објекта је максимално 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице.</li> </ul>
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је објекат постављен у оквиру зоне грађења;</li> <li>– на постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту, а ако се такав објекат уклања и замењује другим за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони;</li> <li>– реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 50%;</li> <li>– минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на грађевинској парцели (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 20%.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– паркирање решити на парцели изградњом подземне гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг-месту у оквиру парцеле, према нормативима:</li> <li>– становање: 1,1 паркинг-место по стану;</li> <li>– трговина: 1 паркинг-место на 66 m<sup>2</sup> БГРП;</li> <li>– угоститељски објекат: 1 паркинг-место на два постављена стола са четири столице;</li> <li>– 1 паркинг-место на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или једно паркинг-место по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>– максимална заузетост подземног гаражом је 80% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом;</li> <li>– последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова;</li> <li>– висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени;</li> <li>– 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;</li> <li>– прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде;</li> <li>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на све фасадне равни последњег спрата. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже;</li> <li>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>



Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;</li> <li>– грађевинске парцеле према суседу могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;</li> <li>– парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– темељење објеката у лесним наслагама треба прилагодити њиховој структурној чврстоћи и осетљивости на додатно провлажавање. Код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундарање, са једном подземном етажом, како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони;</li> <li>– побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом”. Побољшање тла (осим код израде постелице коловозних конструкција) не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова тла;</li> <li>– код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебљини минимум 0,5–0,8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница;</li> <li>– вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена природним тлом, збијеним у слојевима;</li> <li>– за сваки новопланирани објекат у зони М6.1 неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

## 4.2.2. Зона М6.2

## Попис грађевинских парцела

Намена површина	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Мешовити градски центри	ГП-1	КО Нови Београд Део к.п.: 1817

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 500.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	ЗОНА М6.2
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центри</li> <li>– мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем;</li> <li>– на појединачним парцелама, у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји, минимално 20% од укупне БРГП на парцели;</li> <li>– у подземним етажама се могу реализовати комерцијални садржаји, гараже, оставе и друге техничке и помоћне просторије.</li> </ul>
Компатибилност намене	– нису дозвољене компатибилне намене.
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– на свакој грађевинској парцели може се градити један објекат;</li> <li>– није дозвољена изградња помоћних објеката.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– овим Планом, од дела катастарске парцеле 1817 КО Нови Београд, дефинисана је грађевинска парцела ГП-1, оријентационе површине 760, без могућности даље парцелације;</li> <li>– тачна површина парцеле ће бити утврђена приликом формирања у катастарском оперативном делу;</li> <li>– на делу зоне М6 на коме није формирана грађевинска парцела ГП-1, нова грађевинска парцела, постојећа или настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 20,0 m и минималну површину 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>– обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.</li> </ul>

Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама;</li> <li>– објекат, према положају на парцели је слободностојећи, или једнострано узидан;</li> <li>– приликом изградње једнострано узиданог објекта који се налази на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање објеката, изградњом повучене етаже према граници зоне, везним елементима или елементима на фасади;</li> <li>– нису дозвољени еркери према бочним границама парцеле;</li> <li>– уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, дозвољено је постављање еркера, тако да могу прелазити регулациону линију максимално 1 m, на максимално 50% површине уличне фасаде на минималној висини од 4 m изнад тротоара.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у зони је 0 m;</li> <li>– минимално растојање објекта од бочне границе парцеле са отворима стамбених или пословних просторија је 1/3 висине објекта;</li> <li>– минимално растојање објекта од бочне границе парцеле са отворима помоћних просторија је 1/5 висине објекта.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинске парцеле немају задњу границу;</li> <li>– за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%;</li> <li>– максимални индекс заузетости угаоних парцела може бити увећан до 15%;</li> <li>– индекс заузетости подземним етажама на парцели је „3“= 85%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– висина венца објекта је до 13,0 m (висина слемена објекта је до 16,0 m), од коте приступног тротоара Улице Рашка Димитријевића;</li> <li>– уколико се од кп 1808 К.О. Нови Београд фомирају две грађевинске парцеле висина венца објекта на парцели која излази на Улицу бежанијских илгалаца се рачуна од нулте коте.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кота приземља према Улици Рашка Димитријевића је максимално 0,2 m виша од коте приступне саобраћајнице;</li> <li>– кота приземља према Улици бежанијских илгалаца је максимално 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице; а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је објекат постављен у оквиру зоне грађења;</li> <li>– постојећи објекти на парцели чији је висина и индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само санација и текуће одржавање, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони;</li> <li>– реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.</li> </ul>
Решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру главног објекта или на отвореном паркинг-месту у оквиру парцеле, према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>– становање: 1.1 паркинг-место по стану ;</li> <li>– трговина: 1 паркинг-место на 66 m<sup>2</sup> БГРП;</li> <li>– угоститељски објекат: 1 паркинг-место на два постављена стола са четири столице;</li> <li>– 1 паркинг-место на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1 паркинг-место по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>– максимална заузетост подземним етажама је 85% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>

Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте пројектовати у складу са наменом и амбијентом;</li> <li>– последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова;</li> <li>– 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 степени;</li> <li>– 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;</li> <li>– прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде;</li> <li>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже;</li> <li>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;</li> <li>– грађевинске парцеле према суседу могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;</li> <li>– парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцел.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– темељење објеката у лесним наслагама треба прилагодити њиховој структурној чврстоћи и осетљивости на додатно провлажавање. Код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање, са једном подземном етажом, како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони;</li> <li>– побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања вршити искључиво „механичком стабилизацијом”. Побољшање тла (осим код израде постелице коловозних конструкција) не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова тла;</li> <li>– код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебљини минимум 0,5–0,8 m, а подтло обрадити према техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница;</li> <li>– вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена природним тлом, збијеним у слојевима;</li> <li>– за сваки новопланирани објекат у зони М6.2 неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат, односно тло, може да издржи планирану интервенцију.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>

## 5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	1.64ha	1.64ha
Нето површина блокова*	0.87ha	0.72ha
<b>Површине јавне намене</b>		
јавне зелене површине	854m <sup>2</sup>	228m <sup>2</sup>
саобраћајна мрежа	5800m <sup>2</sup>	6972 m <sup>2</sup>
<b>Укупно површине јавне намене</b>	<b>6600m<sup>2</sup></b>	<b>7200 m<sup>2</sup></b>
<b>Површине осталих намена</b>		
БРГП становања	4556m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
БРГП мешовитих градских центара (зоне М6.1-М6.2)	0m <sup>2</sup>	БРГП становања 9071m <sup>2</sup>
		БРГП комерцијалних садржаја 2276m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја	1842m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
<b>Укупно површине осталих намена</b>	<b>6398m<sup>2</sup></b>	<b>11348m<sup>2</sup></b>
<b>УКУПНА БРГП</b>	<b>6398m<sup>2</sup></b>	<b>11348m<sup>2</sup></b>
Број станова	57	91
Број становника	185	264
Број запослених	14	28
Просечан индекс изграђености	0,77	1,4
Густина становања	223	325

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

ознака целине/блока	ознака зоне	површина зоне (m <sup>2</sup> )	БРГП становања (m <sup>2</sup> )	БРГП комерц. садржаја (m <sup>2</sup> )	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	број станова	број становника	број запослених
	М6.1	6298	5603	1400	7004	48	139	18
	М6.2	1807	3468	876	4344	43	125	11
<b>УКУПНО</b>		<b>8105</b>	<b>9071</b>	<b>2276</b>	<b>11348</b>	<b>91</b>	<b>264</b>	<b>28</b>

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

## В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 500)

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

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе

пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Након усвајања предметног нацрта плана детаљне регулације потребно је урадити проверу капацитета фекалног канала Ø250 mm у Улици Рашка Димитријевића, у погледу пријема додатних количина употребљених вода са предметног подручја. Узети у обзир цело сливно подручје. Проверу урадити до укључења у фекални колектор у Улици Недељка Гвозденовића. Уколико хидраулички прорачун покаже да је неопходно, предвидети повећање капацитета. Након израде хидраулички прорачун доставити на сагласност Комисији за преглед техничке документације ЈКП „БВК”.

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

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

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

## 6. Однос према постојећој планској документацији

*(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана.)*

Ступањем на снагу овог плана допуњују се измене и допуне детаљног урбанистичког плана зоне 2 насеља на Бежанијској коси у Новом Београду („Службени лист Града Београда”, бр. 16/88 и 10/89), због промене инфраструктурног решења и Синхрон плана.

Саставни део овог плана су и:

## II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	Постојећа намена површина	Р 1 : 500
2.	Планирана намена површина	Р 1 : 500
3.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1 : 500
4.	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1 : 500
5.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1 : 500
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1 : 500
7.	Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1 : 500
8.	Синхрон план	Р 1 : 500
9.	Инжењерско-геолошка карта терена	р 1 : 500

## III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д.	Катастарско-топографски план са границом Плана	Р 1 : 500
2д.	Катастарски план са границом Плана	Р 1:1.000
3д.	Катастар водова и подземних инсталација	Р :1.000

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

## Скупштина Града Београда

Број 350-91/24-С, 16. септембра 2024. године

Председник

Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 16. септембра 2024. 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 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ТЕРИТОРИЈЕ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ РАКОВИЦА УЗ УЛИЦУ КНЕЗА ВИШЕСЛАВА, ЗА БЛОК 3

### И. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

#### А) ОПШТИ ДЕО

##### 1. Уводне напомене

Изради Измена и допуна плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, за блок 3 (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, за блок 3 („Службени лист Града Београда”, број 66/23), донесеној на основу иницијативе инвеститора Драгана Штулића из Београда, Улица Сибињанин Јанка број 11.

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 4. децембра 2023. године до 18. децембра 2023. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (који је такође саставни део документације плана) на 57. седници, одржаној 8. фебруара 2024. године.

Циљ израде плана је трансформација планиране комерцијалне зоне за терцијалне делатности у становање, уз дефинисање правила уређења и грађења у складу са окружењем, као и прикључење на саобраћајну и инфраструктурну мрежу и утврђивање капацитета изградње уз утврђивање мера и начина заштите животне средине.

### 2. Обухват плана

#### 2.1. Граница плана

(Граница плана приказана је у свим графичким прилозима.)

Границом плана обухваћен је део територије градске општине Раковица између Улица кнеза Вишеслава и саобраћајница које су планиране важећим планским документом: Нове 5, Нове 2 и Нове 3.

Површина обухваћена приказаном границом плана износи око 0,93 ха.

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

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Стара Раковица

Целе парцеле: 2104/7, 2103/4, 2103/7, 2104/3, 2104/4, 2103/5, 2103/12, 2103/13, 2103/15, 2104/5, 2104/10

Део парцеле 2104/6

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога број 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1 : 500.

### 3. Правни и плански основ

Правни основ за израду плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Изради измена и допуна плана приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, за блок 3 („Службени лист Града Београда”, број 66/23).

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: ППР Београда) и План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда” број 110/19).

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

Према ППР Београда површине у оквиру границе плана планиране су за површине остале намене – површине за комерцијалне садржаје (у зони средње спратности – К2).

#### 3.2. План генералне регулације система зелених површина Београда

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда” број 110/19) у оквиру границе плана нема планираних зелених површина. Површина у обухвату плана означена је као градски блок.

**4. Постојеће стање***(Графички прилог број 1 „Постојеће стање” Р 1 : 500)*

У постојећем стању, у обухвату плана налазе се површине осталих намена:

- површине за комерцијалне садржаје и
- неизграђено земљиште.

**Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА****1. Планирана намена површина и подела на зоне***1.1. Планирана намена површина**(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1 : 500)*

У обухвату плана планиране су

површине осталих намена:

- мешовити градски центри (зона М4 – мешовити градски центри у зони више спратности);
- површине за комерцијалне садржаје (зона К2 – зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	0,00		0,00	0
укупно јавне намене				
површине осталих намена				
површине за мешовите	0,0	0	0,33	35,0
градске центре				
површина за комерцијалне садржаје	0,60	61	0,60	65,0
неуређене зелене површине	0,33	39	0,0	0,0
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>0,93</b>	<b>100</b>	<b>0,93</b>	<b>100</b>

Табела 1 – Табела биланса површина

**2. Општа правила уређења и грађења***2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката**2.1.1. Заштита културног наслеђа*

Простор који се налази у обухвату плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићених целина нити садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. У обухвату плана нема археолошких налазишта.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе инвеститор и извођач радова су дужни да одмах, без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добара, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

Завод за заштиту споменика културе града Београда број 66-189/23 од 14. децембра 2023. године  
Секретаријат за културу број 031-387/23 од 22. децембра 2023. године

*2.1.2. Заштита природних добара*

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

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

У циљу очувања природе и природних процеса, побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха,

планиран је одређен проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцелама свих намена, планирано је подизање дрвореда на паркинг-површинама.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежно министарство или надлежну институцију за заштиту природе.

Завод за заштиту природе Србије број 021-4366/2 од 25. децембра 2023. године

### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

ВД подсекретара Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину измене и допуне Плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, за блок 3, под бројем IX – 03 број 350.14-14/2023 од 24. маја 2023. године („Службени лист Града Београда”, број 64/23).

Секретаријат за заштиту животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон), донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (број 501.2-563/2023-V-04, од 25. марта 2024. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана. Мере заштите имају за циљ да се утицаји на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

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

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

У циљу заштите ваздуха неопходно је спровођење следећих мера:

- реализовати централизован начин загревања објеката, повезивањем на топловод

- или гасовод, односно коришћењем расположивих видова обновљиве енергије;

- користити расположиве видове обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална и соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама; соларне ћелије не треба да садрже олово, кадмијум, или друге штетне материје) и сл., енергија ветра, биомаса и сл.;

- подићи дрвореде дуж планираних саобраћајница, озеленети паркинг-површине, слободне и незастрте површине, у циљу побољшања микроклиматских услова, заштите од буке и смањења загађености ваздуха.

Заштиту вода и земљишта од контаминација извршити применом следећих мера:

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

- спровести сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и површина објеката) и зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг-површине, из гаража и санитарних отпадних вода;

- манипулативне површине, сервисне/приступне саобраћајнице и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- обезбедити потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде са наведених површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

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

Заштиту од буке извршити применом следећих мера:

- применом одговарајуће грађевинске и техничке мера за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом), при пројектовању, односно изградњи објеката, којима се обезбеђује да емитована бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и одговарајућом акустичном зоном одређеном Одлуком о одређивању акустичних зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22);

- применом техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990;

- уградњом хидроцила са фреквентном регулацијом.

Пројектовање, изградњу, коришћење и одржавање објеката спровести 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.

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

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

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

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

У планираним подземним гаражама уградити:

- 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) не изводити их у близини слободних површина намењених окупљању становника блока (површине за одмор и рекреацију, дечја игралишта и сл.);

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима



емисије загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21);

- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- систем за праћење концентрације угљен-моноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- дизел-агрегат одговарајуће снаге и капацитета да би се обезбедио континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије, предност дати агрегатима на гас.

Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај агрегата за струју, тако да:

- предност дати коришћењу агрегата на гас;
- агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекте;
- резервоар за складиштење енергената, за потребе рада агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10 % већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру течног агрегата, предност дати биодизелу;
- издувне гасове из агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

Заштита од нејонизујућег зрачења

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

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

- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе (за напоне од 0,4 кV до 35 кV), односно SF6 трансформаторе за све напоне;

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

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

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

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

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m;
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30 m;

- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m у случају када је објекат на који се поставља базна станица најмање 10 m виши од објеката у окружењу;

- минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од осетљивих објеката, односно дечијих игралишта, укључујући и слободне површине дечијих вртића у којима се играју и бораве деца, не може бити мања од 50 m;

- при избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

- могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.;

- неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.;

- избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.

Управљање отпадом

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

- рециклабилног отпада (папир, стакло, ПЕТ амбалажа, лименке и ПВЦ боце), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и, с тим у вези, обезбедити посуде у оквиру станица за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања наведеног отпада;

- отпада насталог у поступку коришћења и одржавања објеката (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 за управљање отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10);

- комуналног и другог неопасног отпада.

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

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

- грађевински и остали отпад, који настане у току извођења радова сакупи, разврста и привремено складишти, у складу са извршеном класификацијом, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада,

расипања и мешања отпада са водом и сл.) и примени начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом;

- предају грађевинског и осталог отпада који настаје у току изградње објекта, на даље управљање, искључиво лицу 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);

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

- 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;

- попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада на даље управљање, 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 Документ о кретању опасног отпада чува трајно, у складу са законом;

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима, као и сервисирање и одржавање радних возила и грађевинских машина обављати на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште извођач радова је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

- у случају удесних ситуација у току извођења радова, применити мере заштите за превенцију и отклањање последице (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених или просутих материја и др.).

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

- Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

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

Табела 2: Сеизмички параметри

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

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

- Урбанистичке мере заштите од пожара

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

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

Предвидети капацитет водоводне мреже тако да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара (спринклер, дренчер и др.) према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

Објекти морају бити реализовани и у складу са:

- Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18);

- Правилником о врсти и количини опасних супстанци на основу којих се сачињава план заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 34/19);

- Правилником о начину израде и садржају плана од удеса („Службени гласник РС”, број 82/12);

- Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85);

- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, број 22/19);

- Правилником о врстама и количинама опасних материја, објектима и другим критеријумима на основу којих се сачињава план заштите од удеса и предузимају мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, материјалних добара и животну средину („Службени гласник РС”, број 34/19);

- Правилником о начину израде и садржају плана заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 41/19).

У даљем поступку обавезно је прибавити сагласност надлежног министарства на израђени и достављени План заштите од удеса, као и да се у складу са тим документом предузму мере спречавања удеса и ограничења утицаја на живот и здравље људи, економију, екологију и друштвену стабилност и животну средину.

РС МУП – Управа за ванредне ситуације у Београду, број 20507-2 од 22. децембра 2023. године)

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог број 9 „Инжењерско-геолошка карта терена”)

Истражни простор обухвата део насеља Видиковац, односно релативно заравњени део падине која гравитира према Топчидерској реци.

Примарни морфолошки облици на овом терену настали после повлачења језера су накнадно замаскирани и ублажени таложњем релативно дебелог кварталног покривача, који се састојао превасходно од лесоидних и делувијалних наслага. Данашња морфологија терена генерално је наслеђе на од некадашњег прекварталног рељефа.

Шира зона предметне локације захвата део терена између апсолутних кота 145–193 mпв. Овакав хипсометријски изглед створен је делимично насипањем терена, нарочито у делу ка алувијалној равни Топчидерке.

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

Истражни простор је изграђен од седимената различитог састава и старости. Преко основне стенске масе коју изграђују седименти терцијарне старости исталожени су лесни, делувијани и пролувијални седименти кварталне старости. Геолошка грађа терена је релативно сложена. То је превасходно последица сложених услова седиментације и интензивних тектонских покрета.

У терену изграђеном од лесних наслага најзначајнији су процеси суфозије и слегања. Ова два процеса се ретко развијају изоловано. Најчешће прелазе из једног облика у други, зависно од морфолошких услова. Нпр. провлажавањем леса започиње процес хемијских измена лако растворљивих соли, који за последицу има деградацију структуре, смањење чврстоће на смицање и повећање деформабилности леса.

С обзиром на геолошку грађу, морфолошке карактеристике и планирану урбанизацију терена, на простору који је обухваћен овим истраживањима издвојен је један инжењерско-геолошки рејон:

РЕЈОН IA1 – Припада теренима који су са инжењерско-геолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена.

Површинске делове терена изграђује лесоидни делувијум дебљине до 4 m. Испод њега се налази кречњачко-лапоровити комплекс са зоном елувијалне распадине дебљине до 2 m. У терену је могућа издан на дубини већој од 10 m. Издан је мале издашности. Локално изнад нивоа слободне воде могућа је појава водозасићених зона услед оштећења старе водоводско-каналizacione мреже.

Првобитна морфолошка својства терена су делимично промењена услед деловања савремених геолошких процеса и антропогеним утицајем (израде разних ископа, засецања и насипања). При пројектовању и изградњи нових објеката посебно је значајно да пројектантска решења буду прилагођена условима терена како би се обезбедила потпуна сигурност и функционалност објеката у фази експлоатације.

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

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

Изградња објеката високоградње – Терени овог рејона су повољни за изградњу, уз поштовање препорука о дубини и начину темељења објеката, у зависности од оптерећења које преносе на темељно тло. Темељење објеката у лесоидним

наслагама треба прилагодити њиховој структурној чврстоћи и осетљивости на додатно провлажавање. Да би се избегле могуће негативне последице, приликом изградње објеката препоручује се:

- код новопроектваних објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундарање, са једном подземном етажом, како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони;

- темеље треба пројектовати на јединственој коту у габариту објекта;

- објекти спратности до По+П+3 могу да се фундарају на унакрсно повезаним темељним тракама, а објекте веће спратности треба фундаментирати на темељним плочама;

- дубина фундарања новопроектваних објеката треба да је усаглашена са дужином фундарања постојећих суседних објеката, како би се спречиле деформације услед суперпозиције напона. Плићи темељи суседних објеката треба да се подбетонирају до дубине фундарања новог објекта;

- око објеката пројектовати шире тротоаре (минимално 1,5 m) са контрападом од објеката;

- интерне инсталације водовода, канализације, топловода или гасовода треба да су на растојању од око 8–10 m од објеката;

- прикључци кућних инсталација на спољњу мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирана слегања објеката;

- изградњу објеката започети тек по изградњи планиране инфраструктуре;

- имајући у виду осетљивост тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина;

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

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

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

Изградња објеката инфраструктуре – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2,0 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена природним тлом, збијеним у слојевима. Везе између колектора и објеката морају бити флексибилне и са већим бројем шахти, како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања).

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

### 2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора, а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по  $m^2$ . Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12).

У пројектовању и изградњи објеката, као и уређењу и одржавању слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

- оријентацију и функционални концепт објеката тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;
- коришћење нових техничких и технолошких решења;
- избор облика објекта којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;
- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом;
- планирање система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћење обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.;
- коришћење ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;
- пројектовање система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- пејзажно уређење и пројектовање наменских структура у слободном и јавном простору тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);
- избор мобилијара и материјала за завршну обраду слободних површина тако да рефлектују сунчево зрачење (хладни материјали);
- коришћење елеманата у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (зелени зидови, вода, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и сл.);
- правилан одабир вегетације у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
- економичну потрошњу свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребу енергетски

ефикасних расветних тела; коришћење грађевинских материјала из окружења; одвајање рециклабилног отпада ради даље прераде.

Приликом пројектовања, радова на изградњи и експлоатацији објеката придржавати се одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

### 2.1.7 Услови за приступачност простора

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

### 2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За прикупљање комуналног отпада набавити металне контејнере запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, а према нормативу један контејнер на 800  $m^2$  корисне површине објекта.

Контејнере поставити у оквиру припадајуће парцеле, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера је 15 m и то по избетонираној подлози без степеника са успоном до 3%.

Контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина у оквиру граница парцела (комплекса) намењених за изградњу планираних објеката, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима, или обезбедити простор у оквиру самих објеката, у приземљу или подземној етажи којима је потребно обезбедити директан и неометан прилаз. Обезбедити прилаз до смећаре радицима ЈКП „Градска чистоћа”.

За одлагање отпада из постојећег ТЦ „Видиковоц” користе се контејнери запремине 3,2  $m^3$  (два за комунални и три за рециклажни отпад) позиционирани на улазу у комплекс уз приступну саобраћајницу. У случају повећања капацитета доградњом до планом дефинисаних максимума набавити додатне контејнере у складу са нормативом. Нове контејнере поставити уз постојеће.

Уколико није омогућен приступ возилима за одвод смећа до позиције контејнера, а дужина ручног гурања је већа од 15 m, обезбедити одговорно лица која ће вршити померање контејнера.

Саобраћајни приступ прилагодити габариту комуналног возила: 8,60 x 2,50 x 3,50 m са осовинским притиском 10 тона и полупречником окретања 11 m. Једносмерна приступна саобраћајница мора имати ширину минимум 3,5 m, а двосмерна 6,0 m. Обезбедити манипулативни простор за окретање возила (забрана кретања уназад).

У контејнере одлагати отпад састава кућног смећа. За складиштење осталог отпада набавити специјалне судове који ће бити пражњени према посебно склопљеном уговору.

У току израде техничке документације за изградњу објекта прибавити услове ЈКП „Градска чистоћа”.

ЈКП „Градска чистоћа”, број 18476/2 од 11. децембра 2023. године

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

#### 3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелационо решење”)

##### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Планом генералне регулације грађевинског подручја се-дишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I–XIX), Улица кнеза Вишеслава представља саобраћајницу I реда. Остале саобраћајнице које додирују посматрани простор део су секундарне уличне мреже.

Регулационе линије саобраћајница које тангирају предметни план су преузете из плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава („Службени лист Града Београда”, број 98/17) (у даљем тексту: „важећи план”).

Регулациона линија саобраћајнице Нова 2 преузета је из важећег плана.

Ширина коловоза секундарне уличне мреже планирана је у односу на очекивана возила која ће се улицом кретати, али не ужа од 7,0 m за двосмерно кретање возила.

Попречни профил саобраћајнице, унутар плана, приказан је на одговарајућем графичком прилогу.

Регулациона линија саобраћајница постављена је или на крај тротоара, или по постојећим границама катастарских парцела, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

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

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница у систем затворене кишне канализације.

У фази израде пројекта нивелационо га прилагодити терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлим из услова за постављање комуналне инфраструктуре.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, тј. структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

##### 3.1.2. Јавни градски превоз путника

Предметна локација је опслужена јавним линијским превозом, чије се трасе и стајалишта линија налазе у петоминутној пешачкој доступности.

##### 3.1.3. Паркирање

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг-места за планиране садржаје дати су у правилима грађења за планиране намене.

#### Нормативи

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

- становање: 1,1 ПМ / 1 стану,
- пословање: 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НПП,
- депанданс предшколске установе: 1 ПМ на 1 групу деце.

На свакој парцели, на којој се планирају стабени и стабено-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).

#### 3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог број 8 „Синхрон-план”)

##### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”)

Простор обухваћен планом припада трећој висинској зони водоснабдевања града Београда.

У Улици кнеза Вишеслава, у контактної зони предметног подручја ван границе Плана, налазе се постојећи дистрибутивни цевоводи ВЗЛ200 mm и ВЗЧ400 mm, за који је обавезна реконструкција, а у циљу неометаног снабдевања водом на предметном подручју.

Предметно подручје је обухваћено планом детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, градска општина Раковица („Службени лист Града Београда”, број 98/17). Поменути планом планирани су следећи дистрибутивни цевоводи у контактним саобраћајницама:

- ВЗØ200 mm у Улици новој 3, ван границе предметног плана,
- ВЗØ150 mm у Улици новој 5, ван границе предметног плана,
- ВЗØ150 mm у Улици новој 2, унутар границе предметног плана и у контактної зони ван границе плана.

Планирани цевоводи ВЗØ150 mm у улицама Новој 3 и Новој 5 повезани су на постојећи цевовод ВЗЧ400 mm у Улици кнеза Вишеслава, а на њих је повезан планирани цевовод ВЗØ150 mm у Улици новој 2. Планирани и постојећи цевоводи повезани су у прстенаст систем.

Новопланиране кориснике прикључити на постојећу и планирану водоводну мрежу у контактним саобраћајницама.

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

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

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој водовода, бр.87840/3 I4-1/2326/23 од 21. децембра 2023. године)

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“)

Територија обухваћена границом плана у погледу одвођења вода, према Генералном решењу Београдске канализације, припада Централном канализационом систему где је заступљен сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода.

Предметно подручје гравитира двострано. Део где је планирана површина за комерцијалне садржаје гравитира ка Улици кнеза Вишеслава, а део подручја где је планирана површина за становање гравитира ка Улици нова 2.

Подручје уз Улицу кнеза Вишеслава прикључити на постојећу канализациону мрежу у Улици кнеза Вишеслава чији су реципијенти за атмосферске воде Падински канал и даље колектор Железник–Сава, а за употребљене воде фекални колектор Железник–Жарково–Чукарица 60/110 см.

Подручје уз Улицу нова 2 прикључити на планирану канализацију атмосферских и употребљених вода чији је реципијент за атмосферске воде Топчидерска река, а за употребљене воде нови Топчидерски фекални колектор 120/180 см.

Нови Топчидерски фекални колектор 120/180 см и фекални колектор Железник–Жарково–Чукарица 60/110 см одводе употребљене воде до КЦС „Чукарица“ која је према постојећем стању преоптерећена. Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) планирана је изградња нове КЦС „Чукарица“ са новим потисном ка Булевару војводе Мишића.

Постојећи пречници атмосферске канализације унутар границе Плана су димензија А150АЦ mm, А200АЦ mm и А300АЦ mm, а канализације употребљених вода Ф150АЦ mm и Ф200АЦ mm. Постојећа канализациона мрежа ван јавних површина и пречника мањег од Ø250 mm за употребљене воде и мањег од Ø300 mm за атмосферску воду није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и спада у интерну канализациону мрежу.

У Улици кнеза Вишеслава, у контактної зони ван границе Плана, изграђена је градска канализација атмосферских вода димензије А300Б mm и употребљених вода димензије Ф250АЦ mm, као и колектор атмосферских вода А900Б mm.

Предметно подручје је обухваћено планом детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, градска општина Раковица („Службени лист Града Београда“, број 98/17). Поменути планом планирана је следећа градска канализациона мрежа атмосферских и употребљених вода у контактним саобраћајницама:

- канализација атмосферских вода АØ300 mm и употребљених вода ФØ250 mm у Улици новој 5, ван границе предметног Плана,

- канализација атмосферских вода АØ300 mm и употребљених вода ФØ250 mm у Улици новој 2, унутар границе предметног плана и у контактної зони ван границе плана,

- канализација атмосферских вода АØ300 mm и употребљених вода ФØ250 mm у Улици новој 3, ван границе предметног плана.

За канализациону мрежу у Улици кнеза Вишеслава и ободним саобраћајницама, у контактної зони ван границе плана, урађена је Хидрауличка анализа саобраћајница уз Улицу кнеза Вишеслава КО Раковица („ANDZOR ENGINEERING“ d.o.o., 2022. године) за коју су преузете планиране трасе канализације атмосферских и употребљених вода из Плана детаљне регулације за део територије

градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, градска општина Раковица („Службени лист Града Београда“, број 98/17). Трасе планиране канализационе мреже су у потпуности преузете.

Новопланиране кориснике прикључити на постојећу и планирану градску канализациону мрежу у контактним саобраћајницама.

Део који припада сливу у Улици новој 2 прикључити на планирану канализацију атмосферских и употребљених вода, након њене изградње према Плану детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, градска општина Раковица („Службени лист Града Београда“, број 98/17).

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким условима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Служба за развој канализације, бр.87840/2 од 18. децембра 2023. године)

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1 : 500)

#### Преносна мрежа и објекти

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

(Услови: АД „Електроенергетска Србије“ Београд, број 130-00-UTD-003-1675/2023-002 од 11. јануара 2024. године)

#### Дистрибутивна мрежа и објекти

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторску станицу (ТС) 110/10 kV „Београд 16 – Филмски град“. У оквиру границе плана изграђени су следећи електроенергетски (е) објекти:

- слободностојећа ТС 10/0,4 kV регистарског броја „V-1605“, за напајање објеката електричном енергијом, на неизграђеној површини уз приступну саобраћајницу у јужном делу плана;

- два подземна кабловска вода 10 kV у истом рову, за напајање поменуте ТС 10/0,4 kV, положена испод саобраћајног простора северном страном уз приступну саобраћајницу у јужном делу плана;

- подземни кабловски водови 1 kV, за напајање објеката у оквиру границе плана и јавног осветљења (ЈО), положени испод неизграђених површина у југоисточном делу плана;

- надземни кабловски водови 1 kV, за напајање ЈО, положени на стубовима ЈО у неизграђеним површинама: јужном страном уз приступну саобраћајницу у јужном делу плана и северном страном уз приступну саобраћајницу у северном делу плана.

За подземне водове 10 kV и 1 kV дефинисан је заштитни појас ширине 1 m, од ивице рова, са обе стране вода. За изградњу објеката у заштитном појасу потребна је сагласност власника ее вода, односно „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд.

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

Како је „Електродистрибуција Србије” обезбедила право приступа за ТС 10/0,4 kV рег. бр. „V-1605“, која није изграђена у јавним површинама, планира се њено измештање, због могућности изградње објекта већег капацитета.

Стубове ЈО, који су угрожени планираним објектима, прилагодити планираном саобраћајном решењу.

Подземне водове ее мреже, који су угрожени планираним објектима, изместити испод тротоарског простора и неизграђених површина у регулацији улице, дуж за то планираних траса.

Прикључење планираних објеката на дистрибутивну ее мрежу планира се на страни напона 1 kV. На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за посматрано подручје у оквиру границе Плана износи 1.125 kW.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња две (2) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1.000 kVA. Планом се даје могућност изградње ТС 10/0,4 kV веће снаге и капацитета (2 x 1.000 kVA). Једна ТС се планира у зони за становање (објекат колективног становања), док се друга планира у зони комерцијалних садржаја (реконструкција постојећег или изградња објекта већег капацитета). ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираног објекта или као слободностојећи објекат на парцели планираног објекта.

Оставља се да „Електродистрибуција Србије” у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди начин изградње ТС (слободностојећи објекат или у склопу објекта), капацитет, тачну локацију, приступ објекту, величину простора/просторија, као и место прикључења на ее мрежу кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Уопштено посматрано, за ТС 10/0,4 kV која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 5 x 6 m<sup>2</sup>. За ТС 10/0,4 kV која се гради у склопу објекта обезбедити просторије у нивоу терена (или у првом подземном нивоу објекта) минималне површине 16 m<sup>2</sup>. Планирани простор/просторије за смештај ТС, површине адекватне капацитету ТС, морају имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,5 m, до најближе саобраћајнице. Уколико се просторијама ТС прилази из подземне етаже обезбедити приступни пут најмање ширине и висине пролаза 2,5 m, са падом од највише 15% и носивости 5 t, односно најмање ширине 2 m, висине пролаза 2,3 m и носивости 3 t, уколико је планирано уношење опреме без возила

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз–излаз”, на постојеће водове 10 kV изграђене у Улици кнеза Вишеслава, изградњом водова 10 kV дуж планираних траса датих предметним Планом и важећим планом.

Од 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 свих планираних саобраћајница, на оријентационом растојању 0,3–0,5 m од регулационе линије, са обе стране планира се коридор ширине 1 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу поменутих водова 10 kV и 1 kV.

Уопштено посматрано, планиране ее водове постављати подземно испод тротоарског простора или неизграђених површина у регулацији улице, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову, дуж планираних и постојећих ее траса. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø110 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

Мрежа и објекти јавног осветљења

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења (ЈО), постављеним на стубовима ЈО дуж приступних саобраћајница.

Планира се опремање инсталацијама ЈО свих планираних саобраћајних површина.

За потребе напајања и управљања ЈО поставити мерно-разводни орман и прикључити га, на погодном месту, на планирану или постојећу ТС 10/0,4 kV. Разводни орман ЈО поставити на тротоарској или неизграђеној површини у регулацији улице.

Стубове ЈО постављати у оквиру тротоарске или неизграђене површине у регулацији улице, на оријентационом растојању 0,5–0,7 m од ивице коловоза.

За напајање светиљки планира се изградња кабловских водова 1 kV, од разводног ормана и/или постојеће мреже ЈО до стубова ЈО, по принципу „од стуба до стуба”.

(Услови: „Електро мрежа Србије” АД бр.130-00-UTD-003-1675/223-002 од 17. јануара 2023.године)

### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”)

Фиксна мрежа и објекти

Предметно подручје, обухваћено границом Плана, припада кабловском подручју Аутоматске телефонске централе „Раковица”. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, а корисници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. У оквиру границе плана изграђен је приводни оптички тк кабл, у тк канализацији испод саобраћајних и неизграђених површина приступне саобраћајнице у западном делу плана.

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

За планирани стамбени објекат приступна тк мрежа планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. *Gigabit Passive Optical Network*) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће – енгл. *Fiber To The Home*), односно објекат се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.

За реконструкција постојећег или изградњу комерцијалног објекта већег капацитета приступна тк мрежа планира се GPON технологијом у топологији FTTH или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. *Fiber To The Building*) решења, односно полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом активне и пасивне тк опреме у њему.

Оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди величину просторије, тачну локацију, капацитет, као и место прикључења тк опреме кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Уопштено посматрано, за унутрашњу монтажу тк опреме у комерцијалном објекту обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m<sup>2</sup>, климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом. За стамбени објекат обезбедити простор у улазном ходнику објекта 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 до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати са постојећом тк канализацијом изграђеном у Улици кнеза Вишеслава, изградњом дистрибутивне канализације дуж планираних траса датих предметним планом и важећим планом.

Димензије тк окна износе оријентационо 0,6 x 1,2 x 1,0 m (ширина x дужина x висина) и повезују се са две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm.

Од тк опреме до постојеће транспортне оптичке тк мреже планира се полагање оптичких каблова кроз планирану и постојећу тк канализацију.

Дуж свих планираних саобраћајница, на оријентационом растојању 0,8–1,0 m од регулационе линије, са најмање једне стране планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим преградама, за изградњу стандардне тк канализације.

Уопштено посматрано, тк канализацију изградити испод тротоарске или неизграђене површине у регулацији улице, у рову дубине 0,8 m, односно 1,2 m испод коловоза (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза), и ширине 0,4 m.

(Услови: А.Д. „Телеком Србија” Београд, број 536606/2-2023 од 14. децембра 2023. године)

### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

*(Графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 500)*

Предметни простор припада топлификационом систему Топлане „Церак” чија мрежа ради у температурном режиму 120/55 °C и притисном режиму NP25, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте.

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране” биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врста потрошача топлотне енергије и спратности.

Топлотна енергија се испоручује за грејање стамбених и пословних објеката у току грејне сезоне, а све у складу са Правилима о раду дистрибутивних система.

Поред топлотне енергије за грејање и вентилацију, топлана током целе године испоручује и топлотну енергију за термичку припрему санитарне топле воде потрошача.

У граници предметног плана изграђена је топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране” и то топоводни прикључак Ø 108,0/3,6 за објекат на углу улица Кнеза Вишеслава и Нове 5.

За предметни простор урађен је и усвојен „План детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава” („Службени лист Града Београда”, број 98/17).

Дуж ободних саобраћајница предметног Плана, планирана је изградња дистрибутивних топовода:

- у Улици новој 2 – топовод пречника Ø219.1/315,
- дуж Улице нове 3 – дистрибутивни топовод Ø273,0/400,
- дуж Улице нове 5 – дистрибутивни топовод Ø168,3/250.

Поменути дистрибутивни топоводи, прикључени су на постојећи топовод Ø 406,4/6 изграђен дуж Улице кнеза Вишеслава.

На бази урбанистичких показатеља датих овим Планом, извршена је процена топлотног конзума за планиране потрошаче и она износи сса  $Q = 3,2 \text{ MW}$ .

Прикључење планираних објеката унутар предметног Плана извршити са планираних дистрибутивних топовода дуж улица Нове 3 и Нове 5, конкретно са планираним топоводним прикључцима Ø114,3/200, што је приказано у графичком прилогу „Топловодна и гасоводна мрежа”.

Такође, тачан број и положај топлотних станица биће познат по завршетку техничке документације за планиране предметне објекте.

Положај топоводних прикључака на дистрибутивним топоводима дат је оријентационо. Тачан положај прикључења на дистрибутивну топоводну мрежу, пречник прикључних топовода као и број топоводних прикључака зависиће од динамике, обима и етапности градње на предметном простору.

Простор за топлотну подстану планира се у приземљу или у подземној етажи објекта и за њу треба обезбедити приступну колско-пешачку стазу.

Просторија топлотне (предајне) подстанице мора да има прикључке на воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Планирану топоводну мрежу поставити подземно (каналски или као предизоливане цеви) испуњавајући оптималне техничке и економске услове.

Трасу планиране топоводне мреже поставити у регулационом појасу саобраћајнице и то по могућству у зеленој површини или тротоару исте.

У случају да је топоводну мрежу немогуће поставити у оквиру регулације саобраћајница, могуће је исту поставити кроз остало земљиште уколико се добије сагласност власника парцела.

У случају потребе, дозвољено је да се топоводна инфраструктура изведе кроз просторије које су планиране за краткотрајни боравак људи (гараже, станарске оставе и слично).

Инфраструктуру ЈКП „Београдске електране” у свему предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда, број 54/14).

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, број предмета РИ 88835/23, од 20. децембра 2023. године)

### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

*(Графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 500)*

На предметном подручју не постоји изграђена гасоводна мрежа, па стога и не постоји могућност да се предметни објекти прикључе на централизовану гасоводну мрежу „Србија-гаса”.

(Услови: ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, број 06-07-11/3585/1)

### 3.3. Предшколска установа j1- д1

Од укупног планираног броја становника (638) на простору у границама плана, 46 су деца предшколског узраста.

За прихват деце предшколског узраста планиран је један депанданс у приземљу објекта у оквиру зоне М4. Укупан планирани капацитет предшколске установе (депанданса) у обухвату плана износи максимално 40 деце са радом у максимално три групе.



	ДЕПАНДАНСИ ПРЕДШКОЛСКИХ УСТАНОВА
Намена	– депанданс предшколске установе J1-D1 планиран је као део објекта (стамбеног) намењен за обављање делатности предшколске установе у оквиру зоне M4; – објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као депанданс дечје установе, максималног капацитета 40 деце; – на парцели (зеленој површини одређеној за потребе боравак деце) није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
Положај објекта на парцели	– у приземљу објекта; – депанданс мора да има засебан улаз у односу на улаз у стамбени, односно пословни део објекта.
Нормативи и параметри изградње	– минимална бруто грађевинска површина депанданса J1-D1 износи 300 m <sup>2</sup> (7,5 m <sup>2</sup> по кориснику).
Кота пода приземља	– одредити у свему према Правилнику о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу („Службени гласнику РС”, бр. 50/94 и 6/96).
Услови за слободне и зелене површине	– у непосредном окружењу депанданса J1-D, у оквиру стамбених намена, атријума и других одговарајућих зелених површина мора бити обезбеђена јавна озелењена површина, коју не одваја саобраћајница од објекта депанданса, минималне површине од 8,0 m <sup>2</sup> по детету; – игралишта и зелене површине подразумевају земљиште изграђено тврдом подлогом: стазе, затрављена игралишта, песковнике, озелењене и друге површине. Површина игралишта је мин. 5 m <sup>2</sup> по детету. Травнате површине мин. 3 m <sup>2</sup> по детету; – игралиште се опрема у складу са Правилником о безбедности дечијих игралишта („Службени лист Града Београда”, број 41/19).
Ограђивање	– обавезно је ограђивање слободних површина намењених депандансу транспарентном оградом;
Решење паркирања	– по нормативу 1 паркинг-место на 1 групу деце (максимално 20 деце у групи) које ће се обезбедити на припадајућој парцели.

- Завод за унапређење образовања и васпитања број 1639/2023 од 03. јануара 2024. године
- Секретаријат за образовање и дечју заштиту број 031-1356/2023 од 12. фебруара 2024. године

#### 3.4. Основне школе

Није планирана изградња основне школе у обухвату Плана.

На основу планираног броја становника узраста од 7–15 година потребно је 12% од броја становника, што износи 76 деце.

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

- ОШ „Бранко Ћопић”, Улица видиковачки венац број 23, Београд,
- ОШ „Уједињене нације”, Улица борова број 8, Церак, Београд.

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

(Графички прилог број 3 „Регулационо и нивелационо решење” и графички прилог број 4 „План грађевинских парцела површина јавне намене”)

#### 4.1. Мешовити градски центри

ЗОНА M4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	– мешовити градски центри – комерцијални садржаји и становање; – у приземљу планираног објекта планирана је предшколска установа J1-D1, капацитета 40 деце; – површине депанданса улазе у обрачун укупне БРГП на грађевинској парцели; – у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.
БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	– на грађевинској парцели гради се један објекат; – није дозвољена изградња помоћних објеката, осим објеката инфраструктуре.

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<p>– планом је дефинисана грађевинска парцела ГП оријентационе површине 0,33 ha коју чине:</p> <table border="1" data-bbox="485 264 1474 427"> <tr> <td data-bbox="485 264 959 331">ознака грађевинске парцеле</td> <td data-bbox="959 264 1474 331">катастарске парцеле КО Стара Раковица</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 331 959 427">ГП</td> <td data-bbox="959 331 1474 427">целе парцеле: 2104/3, 2104/4, 2103/4, 2103/7, 2103/5, 2104/5, 2103/13 део парцеле 2104/6</td> </tr> </table> <p>– планирану грађевинску парцелу није могуће даље парцелисати, коначна површина ће се одредити у РГЗ приликом формирања;</p> <p>– напомена: у случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.</p>	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Стара Раковица	ГП	целе парцеле: 2104/3, 2104/4, 2103/4, 2103/7, 2103/5, 2104/5, 2103/13 део парцеле 2104/6
ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Стара Раковица				
ГП	целе парцеле: 2104/3, 2104/4, 2103/4, 2103/7, 2103/5, 2104/5, 2103/13 део парцеле 2104/6				
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	– 69% на грађевинској парцели.				
НУЛТА КОТА	– нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.				
ВИСИНА ОБЈЕКТА	<p>– максимална висина венца објекта је 26,0 m, у односу на нулту коту, а максимална висина венца повученог спрата 28,5 m;</p> <p>– максимална висина венца објекта је висина оградне повучене етажне у равни фасадног платна;</p> <p>– за објекте који имају повучену етажну максимална висина венца објекта је висина венца последње пуне етажне, односно оградне повучене етажне у равни фасадног платна;</p> <p>– у циљу акцентовања угла на графичком прилогу број 3: „Регулационо и нивелационо решење” дефинисана је зона у којој је максимална висина венца 29,0 m, а максимална висина венца повученог спрата је 32,5 m.</p>				
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<p>– објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице.</p> <p>– објекат је према положају на парцели слободностојећи.</p>				
УДАЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ	<p>– дефинисана је на графичком прилогу број 3: „Регулационо и нивелационо решење”;</p> <p>– грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.</p>				
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	<p>– минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта;</p> <p>– минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.</p>				
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	– за угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.				
КОТА ПРИЗЕМЉА	<p>– кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте односно коте приступа;</p> <p>– приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања;</p> <p>– имајући у виду конфигурацију терена дозвољена је изградња сутеренских етажа уколико то инжењерско-геолошки услови дозвољавају.</p>				
УСЛОВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ И ПРИСТУП	<p>– парцела има непосредан приступ на јавну саобраћајну површину;</p> <p>– паркирање решити на парцели према нормативима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1,1 ПМ по стану;</li> <li>– 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> пословног простора;</li> <li>– 1,1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> трговине;</li> </ul> <p>– максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле;</p> <p>– обезбедити паркинг-места за инвалиде, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).</p>				
УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	– сви постојећи објекти на парцели се уклањају.				

УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних површина на парцели је 40%;</li> <li>– минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на нивоу грађевинске парцеле износи 10%;</li> <li>– за озелењавање простора предност дати аутохтоним врстама (минимално 50% врста), отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу. Могу се користити и врсте егзота прилагођених локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.);</li> <li>– високо зеленило и засади треба да буду на довољном растојању да се не би угрозило осветљење и осунчање објекта.</li> </ul>
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекат пројектовати у духу савремене архитектуре;</li> <li>– последњу етажу пројектовати као повучену етажу. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини;</li> <li>– кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже;</li> <li>– дозвољено је формирање препуста ширине 1,0 m ка регулацији, на максимално 50% површине фасаде и на висини изнад 4,0 m од нулте коте.</li> </ul>
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу.–
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

#### 4.2. Комерцијални садржаји

##### 4.2.1. Зона К

ЗОНА К – зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности	
ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	– комерцијални садржаји.
КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА	<ul style="list-style-type: none"> <li>– са комерцијалним садржајима компатибилне су намене: становање, објекти и комплекси јавних служби, верски комплекси, зелене површине;</li> <li>– максимални проценат заступљености компатибилних намена, на нивоу грађевинске парцеле, у односу износи 51%:49%;</li> <li>– општа правила и параметри за све намене у зони су исти. У случају заступљености становања као компатибилне намене, обавезни су комерцијални садржи у приземљу објеката.</li> </ul>
БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– на свакој грађевинској парцели гради се један објекат;</li> <li>– није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималну површину 1,000 m <sup>2</sup> .
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	– 70%
МАКСИМАЛНА ВИСИНА	– максимална висина венца објекта је до 19,0 m, а висина венца повучене етаже 23,5 m.
УДАЉЕНОСТ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– дефинисано на графичком прилогу број 3: „Регулационо и нивелационо решење”;</li> <li>– грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.</li> </ul>
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према регулационој линији. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама;</li> <li>– објекат је, према положају на парцели, слободностојећи;</li> <li>– грађевинска линија постојећег објекта ТЦ „Видиковац” према саобраћајници Новој 5 се задржава. На овом објекту су дозвољене интервенције у складу са свим осталим параметрима дефинисаним овим планом.</li> </ul>

РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине венца објеката;</li> <li>– минимално растојање од бочних граница парцеле са отворима помоћних просторија у овој зони је 1/3 висине венца објеката, минимално 2,5m за објекте ниже од 12,5 m и без отвора на бочној фасади.</li> </ul>
РАСТОЈАЊЕ ОД ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	– растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално ½ висине објекта, али не мање од 5,0 m за објекте ниже од 10,0 m.
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико је положај објекта у границама дозвољене изградње;</li> <li>– на објекту ТЦ „Видиковац” на кп 2104/7 КО Стара Раковица, дозвољене су све интервенције у складу са параметрима дефинисаним овим планом;</li> <li>– у случају изградње новог објекта он се мора поставити на грађевинску линију према Улици новој 5;</li> <li>– на постојећим објектима који су ван планиране зоне градње, дозвољене су искључиво интервенције на текућем и инвестиционом одржавању објекта.</li> </ul>
КОТА ПРИЗЕМЉА	– кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Уколико је терен у нагибу, приземна етажа се може поделити у две етаже – ниско и високо приземље, с тим да се не пређе дефинисана висина венца за зону.
УСЛОВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>– паркирање решити према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>– трговина: 1 ПМ/66 m<sup>2</sup> БРГП</li> <li>– пословање: 1 ПМ/80 m<sup>2</sup> БРГП</li> <li>– хотел: 1 ПМ/2 – 10 кревета у зависности од категорије</li> <li>– тржни центри: 1 ПМ/50 m<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>– угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице</li> <li>– магацини: 1 ПМ/100 m<sup>2</sup> БРГП</li> </ul> </li> <li>– у случају изградње становања као компатибилне намене примењује се норматив: 1,1 ПМ/1 стану;</li> <li>– 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).</li> </ul>
СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	– минимални проценат слободних и зелених површина на нивоу парцеле је 30%, а минимални проценат озелењених површина у директном контакту са тлом износи минимално 10%.
ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ГАРАЖА	– гараже за смештај аутомобила могу се градити и као самостални објекти на парцели, као подземно-надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као и за стамбени објекат.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– 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).
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	– дозвољено је формирање препуста ширине 1,0 m ка регулацији, на максимално 50 % површине фасаде и на висини изнад 4,0 m од нулте коте.
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу.

## 5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	0,93 ha	0,93 ha
Нето површина блокова*	0,93 ha	0,93 ha
Површине осталих намена		
БРГП мешовити градски центри (зона М4)	0 m <sup>2</sup>	БРГП становања 13.322,6 m <sup>2</sup>
		БРГП комерцијалних садржаја 2.018,5 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја (зона К2)	5.490 m <sup>2</sup>	БРГП становања 2.552 m <sup>2</sup>
		БРГП комерцијалних садржаја 1.169,5 m <sup>2</sup>
Укупно површине осталих намена	5.490 m <sup>2</sup>	19.062,6 m <sup>2</sup>
Број станова	0	199
Број становника	0	535
Број запослених	70	40
Просечан индекс изграђености**	0,59	2,04
Густина становања ***	72	651

\*\* Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у m<sup>2</sup>.

\*\*\* Густина становања је однос планираног броја становника и нето површине блокова у ha.

Табела 4 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПГР БЕОГРАДА			
Ознака зоне	Индекс заузет. (З)	Макс. вис. венца/ слемења / вис. повученог спрата	Слободне и зелене површине	Мин. % зелених површина у дир. конт. са глом	Индекс заузет. (З)	Макс. вис. венца/ вис. слемења	Слободне и зелене површине	Мин. % зелених површина у дир. конт. са глом
М4	69%	26/28,5	40%	10%	60 (+15% за угаону парцелу)	32/37	40%	10%
К2	70% (+15% за парцелу на углу)	19/23,5	30%	10%	70%	19/23,5	30%	10%

Табела 5 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА  
(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и основ за формирање грађевинске парцеле јавне 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 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

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

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

За неометано снабдевање водом на предметном подручју потребно је изградити ценоводе планиране Планом детаљне регулације градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава („Службени лист Града Београда”, број 97/17).

За прикључење дела предметне територије потребно је изградити канализацију атмосферских и употребљених вода у Улици новој 2 према Плану детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, градска општина Раковица („Службени лист Града Београда”, број 98/17), до постојеће канализационе мреже у Улици пилота Михаила Петровића.

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

Ступањем на снагу овог плана у његовим границама ставља се ван снаге План детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава („Службени лист града Београда”, број 97/17).

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	Постојеће стање	Р 1 : 500
2.	Планирана намена површина	Р 1 : 500
3.	Регулациони и нивелациони план решења	Р 1 : 500
4.	План грађевинских парцела површина јавне намене	Р 1 : 500
5.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1 : 500
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1 : 500
7.	Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1 : 500
8.	Синхрон план	Р 1 : 500
9.	Инжењерско-геолошка карта терена	Р 1:1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

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

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

Скупштина Града Београда  
Број 350-95/24-С – 16. септембра 2024. године

Председник  
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 16. септембра 2024. 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 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШИРЕГ ПОДРУЧЈА УЗ КЛИНИЧКО-БОЛНИЧКИ ЦЕНТАР „БЕЖАНИЈСКА КОСА”, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗА ДЕО БЛОКА 11Ц

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

А) ОПШТИ ДЕО

1. Увод

Изради измена и допуна плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун, која се односи на део Блока 11Ц (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке

о изради измена и допуна плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун, за део блока 11Ц („Службени лист Града Београда”, број 110/23) (у даљем тексту Одлука о изради) коју је донео Привремени орган Града Београда на седници одржаној 28. децембра 2023. године на иницијативу наручиоца „BEO TRIO GRADNJA GRA DOO”, Београд.

Према члану 5 Одлуке о изради измена и допуна плана, а у складу са чланом 51б. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), примењује се скраћени поступак израде измена и допуна плана детаљне регулације.

Циљ израде измена и допуна плана је планирање комерцијалних садржаја у зони средње спратности – К2, као и промена правила за формирање грађевинских парцела, саобраћајно прикључење за сваку од новоформираних грађевинских парцела, зону грађења (надземну и подземну) и могућност увећања заузетости угаоних парцела за 15%.

## 2. Правни и плански основ

Правни основ за израду плана:

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

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

– Одлука о изради измена и допуна илана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун, за део Блока 11Ц („Службени лист Града Београда”, број 110/23).

За потребе израде плана не приступа се изради стратешке процене утицаја измена и допуна плана на животну средину. У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), в. д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун, за део Блока 11ц, под IX-03 број 350.14-23/2023 од 22. децембра 2023. године („Службени лист Града Београда”, број 110/23).

Плански основ за израду плана:

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

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

### 1.1 План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX)

Према Плану 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), предметна локација у обухвату Плана налази се у површинама остале намене планираним за комерцијалне садржаје (зона пратећих комерцијалних садржаја – К4).

### 1.2. План генералне регулације система зелених површина Београда

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19), простор у обухвату плана планиран је као површина јавне намене – шуме и шумско земљиште у целини „зелене везе” система зелених површина и као такве „представљају кључне елементе Зелене инфраструктуре града”.

Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) и Извод из ПГР система зелених површина Београда су саставни део документације плана.

## 3. Обухват плана

### 3.1. Граница плана

Граница плана обухвата део територије градске општине Земун, површину између саобраћајница „Нова 8” и Марије Бурсаћ и површина јавне намене – шуме и установе специјализоване заштите, планираних Планом детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 05/20), са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена границом плана износи око 1,89 ха. Граница плана приказана је у свим графичким прилозима плана.

### 3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

– целе парцеле: 14476/1, 14476/2, 14477/1 и 14477/2, све у КО Земун.

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

## 4. Постојећа намена површина

(Графички прилог број 1 „Постојеће стање” Р 1 : 1.000)

У постојећем стању, обухвату ИД ПДР заступљене су површине осталих намена:

– неизграђено земљиште (шуме).

## Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 1. Планирана намена површина

#### 1.1. Планирана намена површина

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

У обухвату плана, планиране површине осталих намена су: Комерцијални садржаји  
– зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (означена као К2).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	0,00		0,00	0
укупно јавне намене				
површине осталих намена				
комерцијални садржаји	0,00	0	1,89	100,0
неизграђене површине (шуме)	1,89	100,0	0,0	0,0
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>1,89</b>	<b>100</b>	<b>1,89</b>	<b>100</b>

Табела 1 – Табела биланса површина

## 2. Општа правила уређења и грађења

### 2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

#### 2.1.1. Заштита културног наслеђа

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

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

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

(Услови: Завод за заштиту споменика културе града Београда, број 66–23 од 20. фебруара 2024. године)

#### 2.1.2. Заштита природе и природних добара

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

Простор у обухвату плана не налази се у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Приликом реализације планског решења неопходно је предвидети максимално очување и заштиту околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна и групе стабала) уз обавезу:

- прибављања сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетација svelo на најмању меру;
- стабла обезбедити од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинских машина и транспортних средстава или складиштења опреме, инсталација и др.

Приликом озелењавања простора, предност дати 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 томе нису инвазивне и алергене. Такође, приликом озелењавања применити врсте које су претежно фитоцидне и бактерицидне, а по форми и колориту задовољавају естетске вредности.

Након извођења радова потребно је извршити комплетну санацију локације и затрављивање свих површина деградираних током радова у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – Одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон).

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је, сагласно члану 99. Закона о заштити природе, дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

(Услови: Завод за заштиту природе Србије, под 03 бр. 021-591/2 од 5. марта 2024. године)



### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10) в. д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун, за део Блока 11ц, под IX-03 бр. 350.14-23/2023 од 22. децембра 2023. године („Службени лист Града Београда”, број 110/23).

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (V-04 бр.501.2-52/2024 од 18. марта 2024. године).

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане, морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана. У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове.

Заштита воде и земљишта:

– планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

– извршити детаљна инжењерско-геолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних објеката и хидротермалних потенцијала простора;

– обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, вршити предтретман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара 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);

– манипулативне површине, сервисне/приступне саобраћајнице и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

– у току извођења радова на изградњи планираних садржаја снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним површинама, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је дужан да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

– у току извођења радова на изградњи планираних објеката, 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 и /или рушења, на који се прибавља сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине, сходно одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 94/23 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 обавештавања, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

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

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине V-04 бр.501.2-52/2024 од 18. марта 2024. године)

Заштита ваздуха:

– централизованим начином загревања планираних објеката;

– формирање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;

– засена паркинг-места садњом дрворедних садница високих лишћара;

– реализовати планом предвиђене зелене површине.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

– интервенција на самом извору буке, што подразумева побољшање акустичних својстава коловозне површине уградњом специјалних врста вишеслојног порозног асфалта који може у одређеној мери редуковати буку;

– нивои буке морају бити у складу са граничним вредностима индикатора буке према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

– примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990.

Управљање отпадом, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, просторије или делове објеката и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

– амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09);

– неопасног рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), обезбедити простор за зелена острва за потребе сепарације истог;

– комуналног отпада и др.;

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

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

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

– коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;

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

У подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

– уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“;

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

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

– контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем; квалитет отпадне воде која се, након третмана у сепаратору контролисано упушта у реципијент мора да задовољава 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);

– редовно пражење и одржавање сепаратора;

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

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

– дизел агрегате сместити на гумирану подлогу како се не би преносиле вибрације на објекат;

– резервоар за складиштење лаког лож-уља за потребе рада дизел агрегата сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;

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

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

– праћење количине и квалитета отпадне воде пре упуштања у реципијент, а у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима у водама („Службени гласник РС”, број 33/16);

– праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбе о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, бр. 5/16 и 10/24).

Заштита од нејонизујућег зрачења:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафо-станица, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским

и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/t, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40  $\mu$ T;

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

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

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

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

У оквиру комерцијалних зона није дозвољено:

– обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно, умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини, осим делатности категорије А у складу са критеријумима заштите животне средине од негативних утицаја привредних делатности из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I–IX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);

– постављање асфалтних и бетонских база и сл.;

– изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материје, стара возила и сл., као и складиштење отровних и опасних материја;

– изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу, основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката.

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине V-04 бр.501.2-52/2024 од 18. марта 2024. године)

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

– Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,02–0,04	0,04–0,06	0,06–0,08
I <sub>max</sub> (EMS-98)	V–VI	VII	VIII

Табела 2: Сеизмички параметри

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

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

– Урбанистичке мере заштите од пожара

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

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

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

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

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

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

– уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину;

– уколико се предвиђа изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/78 и 37/95);

– реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр.

20/92 и 33/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15).

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

– Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр. 2703-2 од 04. марта 2024. године, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

(Услови: Министарство одбране – Управа за инфраструктуру бр. 2703-2 од 04. марта 2024. године)

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

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

Геолошко-геотехнички услови у обухвату плана засновани су на анализи инжењерско-геолошких и хидрогеолошких карактеристика терена и заступљених седимената, стабилности терена и сеизмичности.

Морфолошки, терен је падина благог пада на југозападу. Део је простране лесне заравни са апсолутним котама 94,70–97,00 mпв. У простору измене и допуне плана, од површине терена до дубине од 30 m терен изграђују насип (ngdr) са два хоризонта леса (I/II и I/III) раздвојена са два хоризонта погребене земље (lpz2 и lpz3). Испод лесних наслага су заступљени алувијално-барски седименти у виду прашичастих пескова и песковитих глина. Алувијални седименти су утврђени до дубине од 30 m. Испод њих су заступљени алувијално језерски седименти а-јр, рг у дебљини до 20 m. Основу терена изграђују плиоценски језерско барски седименти (PLj-b) претежно од глина, шљунковитих глина и пескова. Заступљени су од коте 44 mпв. Терен је стабилан без развијених геодинамичких процеса. Регистрован је ниво подземне воде на m<sup>2</sup>дубинама 14–15 m, коте 78,00–79,00 mпв. Издан је збијеног типа, а подземна вода је у директној хидрауличкој вези са нивоом воде у Дунаву.

Простор Плана припада јединственом рејону чија инжењерско-геолошка конструкција припада рејону С1а. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката високоградње и нискоградње уз уважавање одређених ограничења и услова:

простор је условно повољан за урбанизацију и карактерише га мала носивост и велика стишљивост седимената до дубина 3–5 m;

– објекти високоградње се могу фундирати директно у природно тло уз обавезно уклањање хумуса и дела насипа. Темељење извести на плочама, унакрсно повезаним тракама или самцима;

– обавезно одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом у сврху смањења допунског слегања лесног тла приликом влажења. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање атмосферских падавина и њихов прихват у кишну канализациону мрежу;

– са оптерећењем на тло до 150 kN/m<sup>2</sup> објекти се могу директно фундирати у лесу – други хоризонт, и свим дубљим литолошким члановима;

– објекти веће спратности и са концентрисаним силама морају се дубоко фундирати дубљим еолским седиментима;

– насип (његове доње партије) може се прихватити као подтло саобраћајница, паркинга и инфраструктурне мреже уз локалну замену и додатну консолидацију (збијање);

– евентуално насипање вршити искључиво лесом уз обавезно прописано збијање. Насипање се не сме вршити песком-шљунком јер би он представљао реципијент површинских вода у подтло објеката, што би кроз експлоатацију изазвало деформације као последице неравномерног слегања.

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

#### 2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње и коришћења обновљивих извора енергије

Сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m<sup>2</sup>. Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12, 44/18 и 111/22).

У пројектовању и изградњи објеката, као и уређењу и одржавању слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

– оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;

– коришћење нових техничких и технолошких решења;

– топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;

– избор облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;

– одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;

– коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;

– оптимизацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом;

– заштиту делова објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;

– планирање система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;

– коришћење обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и др., применом стаклених

башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.

– коришћење ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;

– пројектовање система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;

– пејзажно уређење и пројектовање наменских структура у слободном простору тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);

– избор мобилијара и материјала за завршну обраду површина тако да рефлектују сунчево зрачење (хладни материјали);

– коришћење елемената у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха, проветравање и сл.);

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

– економичну потрошњу свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребу енергетски ефикасних расветних тела; коришћење грађевинских материјала из окружења; одвајање рециклабилног отпада ради даље прераде.

Приликом пројектовања, радова на изградњи и експлоатацији објеката придржавати се одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/11).

#### 2.1.7 Услови за приступачност простора

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

#### 2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката са комерцијалним садржајем у зони средње спратности – K2, неопходно је набавити металне контејнере запремине 1.100 литара и габарита димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m, у потребном броју који се одређује помоћу норматива: један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког новог објекта појединачно.

Према Одлуци о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница формираних парцела намењених за изградњу предвиђених објеката, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима, којима је потребно обезбедити директан и неометан прилаз за раднике комуналног предузећа. Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном од 3% и оно износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати прахњење.

Одношење смећа може се обављати само уколико се до сваке локације судова обезбеди саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама комуналног возила, чије су габаритне димензије: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00 m. Једносмерне приступне саобраћајнице морају бити минималне ширине 3,50 m, а двосмерне 6,00 m. Потребно је обезбедити њихову проходност или слободне просторе (окретнице) за манипулације комуналних возила, због забране кретања тешких теретних возила уназад.

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори у оквиру самих објеката, у приземљу или на подземној етажи, уз реализован приступ у складу са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем и обезбеђеним условима за одржавање хигијене тог простора. У смећарама се контејнери морају тако распоредити да се сваком од њих може несметано прићи, ради подједнаког коришћења и пуњења.

У циљу ефикасније организације простора, могу се набавити и прес-контејнери запремине 5 m<sup>3</sup> и габарита димензија: 3,78 x 1,90 x 1,65 m, са снагом пресе 1 : 5, који могу бити постављени на неки од наведених начина.

Сви прес-контејнери морају бити прикључени на електрични напон, обележени ознаком припадности изграђеним објектима, а инвеститори су у обавези да их набаве и сервисирају по потреби. Возила за њихово одвожење су димензија: 2,5 x 7,3 x 4,2 m и неопходно им је обезбедити неометан прилаз сваком прес-контејнеру са задње стране, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном кретању возила уназад које износи 30 m. За качење дизалице, неопходно је оставити простор од најмање 0,5 m са бочних страна контејнера.

Уколико се предвиђа улазак комуналних возила у просторију за смештај прес-контејнера, висина њене таванице не сме бити нижа од 4,6 m како не би дошло до оштећења при проласку возила.

Сви контејнери су намењени искључиво за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се за сакупљање осталих врста отпада, који не припадају поменутој групацији, морају набавити специјални судови, који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером.

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

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, број 1778/2 од 9. фебруара 2024. године)

### 3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене у контактном подручју

#### 3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план”  
Р 1 : 1.000)

##### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Према Плану 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), Улица Марије Бурсаћ са источне стране обухвата плана

представља саобраћајницу II реда, док Улица нова 8 која тангира предметни обухват са јужне стране представља део секундарне уличне мреже.

Регулационе линије саобраћајница које тангирају обухват Планапреузете су из Плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 05/20) за саобраћајницу Нова 8, односно Плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ („Службени лист Града Београда”, број 69/21) за Улицу Марије Бурсаћ, са попречним профилем приказаним на одговарајућим графичким прилозима.

Ширина коловоза контактних саобраћајница планирана је у односу на очекивана возила која ће се улицом кретати и износи 7,00 m за двосмерно кретање возила, и са тротоарима од минимално 1,50 m.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију саобраћајница на које се наслања предметни простор.

За интерне саобраћајнице које омогућавају прилаз гаражама, односно паркинзима, а које ће поред тога служити за снабдевање, противпожарне и комуналне потребе, коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, тј. структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Омогућава се колски приступ грађевинским парцелама са саобраћајница на које имају излаз преко планираног зеленила и бицикличке стазе у регулацији саобраћајница, као и преко инфраструктурних коридора.

Колске приступе планираним грађевинским парцелама у обухвату Плана предвидети што даље од раскрсница. За планирану грађевинску парцелу ГП2 колски приступ предвидети из Улице Марије Бурсаћ, а за грађевинску парцелу ГП1 из Улице нове 8.

Приступе парцели и улазе у гараже предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака.

##### 3.1.2. Бициклички саобраћај

Бицикличка стаза планирана је дуж Улице Марије Бурсаћ са источне стране у контакту обухвата Плана ка Првомајској на север, односно на југ ка Студентској и Новој 8. Даље стаза иде Новом 8 до Улице Јозе Шћурле и даље планираним подземним пролазом испод аутопута на траси саобраћајнице Т4 ка југу.

##### 3.1.3. Јавни градски превоз путника

Предметна локација је опслужена јавним линијским превозом, чије се трасе и стајалишта линија налазе у петоминутној пешачкој доступности.

У контактної зони обухвата Плана, возила јавног линијског превоза саобраћају Улицом др Жоржа Матеа ка Болници „Бежанијска коса” (Нова 8), Улицом Марије Бурсаћ ка Дому пензионера и Улицом студентском, у оба смера. Према смерницама развоја система ЈППП-а Секретаријата за јавни превоз, предвиђено је задржавање постојећих траса аутобуских линија ЈЛП-а, као и задржавање постојећих стајалишта. Оставља се могућност реорганизације мреже

линија ЈЛП-а у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.

Планира се задржавање термина – Бежанијска коса (болница), а планирано је увођење нове трасе линије ЈЛП од Улице Марије Бурсаћ ка Улици првомајској и ка планираном терминасу СПЗ у Улици зеленгорској. Планира се успостављање стајалишта ЈЛП у Улици Марије Бурсаћ у смеру ка КБЦ „Бежанијска коса” на коловозу, испред к.п. 14475/2 и 14474/2 КО Земун.

Задржавају се стечене урбанистичке обавезе у погледу регулације улица којима саобраћају возила ЈЛП из важећих контактних планова. У саобраћајницама где функционише јавни линијски превоз, планирана је ширина саобраћајних трака од минимум 3,50 m по смеру у континуитету за кретање возила ЈЛП-а.

Колске приступе планираним грађевинским парцелама у обухвату плана предвидети на безбедној удаљености од раскрснице тако да не долази до ометања функционисања ЈЛП. Преко позиција стајалишних платоа није могуће планирати колске приступе и прилазе паркинг-просторима.

Пре почетка извођења радова на саобраћајној површини или непосредно поред саобраћајне површине којом саобраћају возила ЈЛП, инвеститор или извођач радова је дужан да Секретаријату за јавни превоз достави Пројекат привременог режима саобраћаја и безбедног функционисања јавног линијског превоза током извођења радова у складу са законском регулативом, у циљу добијања Сагласности на посебну организацију саобраћаја и измену режима јавног превоза на територији града Београда.

#### 3.1.4. Паркирање

За планиране комерцијалне садржаје обезбедити потребан број паркинг-места на основу норматива за предметну зону К2, минимум једно паркинг-место за:

- 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;
- 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;
- 1 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта;
- 1 ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије;
- 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора шопинг-молова, хипермаркета;
- 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом + 1 ПМ на 25 m<sup>2</sup> кафеа/ресторана + 1 ПМ на 0,5 радних места на линији за прање или негу возила;
- домови за стара лица: 1 ПМ/10 кревета;
- дечја заштита и образовање: 1 ПМ на три једновремено запослена једну групу предшколске установе једну учионицу основног или средњег образовања;
- здравствена заштита: 1 ПМ на 3,5 једновремено запослена/10 постеља.

Сва возила сместити на припадајућој парцели, површинско паркирање у оквиру парцеле и/или у оквиру одговарајуће гараже. На свакој парцели на којој се планирају објекти пословне намене 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).

Димензије паркинг-места и приступних прилаза отвореним паркинзима и у гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима.

(Услови: Секретаријат за јавни превоз број 346.7-10/2024 од 1. априла 2024. године)

(Услови: ЈКП „Београд-пут” број IV/3 5396-1/2024 од 13. фебруара 2024. године)

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

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

Простор обухваћен предметним Планом припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда са изграђеном примарном водоводном мрежом унутар граница плана и непосредном окружењу:

- магистрални цевовод В1ДЛ900 mm и цевовод В1ДЛ300 mm поред аутопута за Загреб и Улице нове 8;
- цевовод В1ПЕ110 mm у Улици Марије Бурсаћ.

Шире подручје, коме припада и предметни План, сагледаван је у Плану детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 5/20). По решењима из наведеног плана у Улици Марије Бурсаћ планирана је замена постојећег цевовода В1ПЕ110 mm новим минималних димензија Ø150 mm, док је дуж Улице нове 8 планиран водовод мин. Ø150 mm.

Снабдевање потрошача водом је са постојеће, односно планиране водоводне мреже, према условима и уз сагласност ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирану уличну водоводну мрежу, као и ону која се реконструира, повезати са постојећом по прстенастом принципу. Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са Синхрон планом. Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода. С обзиром да предметним подручјем пролази примарни цевовод Београдског водовода (цевоводи Ø900 mm, Ø300 mm), око истих успоставља се појас заштите минималних димензија са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви а који у зависности од димензија цевовода износи:

за пречнике од Ø300 mm–Ø500 mm	–3,00 m,
за пречнике преко Ø500 mm	–5,00 m.

У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње, тако и у време експлоатације. У урбанизованом делу града, изузетно, најмања ширина овог појаса мора бити 4,00 m.

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

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

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

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, број 7090/1, I4-1/228/24 од 14. фебруара 2024. године)

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

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

Локација предметног плана припада подручју Централног градског канализационог система, делу на коме је планиран сепарациони систем. У границама плана и његовом непосредном окружењу нема изграђене јавне канализационе мреже. Такође, за предметно подручје није урађена пројектна документација.

У горњем делу Улице Марије Бурсаћ (ван границе плана) ка аутопуту, изграђена је фекална канализација ФК400 mm, која се улива у колектор ФК60/110 cm у Студентској улици, одакле се употребљене воде евакуишу ка КЦС „Карађорђево трг” и даље у реку Дунав. Фекални канал ФК400 mm третира се као интерни, у саставу КБС „Бежанијска коса”.

Крајњи реципијент употребљених вода је КЦС „Ушће”. Главни реципијент употребљених вода са подручја предметног Плана је колектор ФБ80/135 cm у Херцеговачкој улици, који се улива у фекални колектор ФБ90/157 cm (ФБ 90/160 cm) у Првомајској улици – КЦС „Ушће” (објекат КЦС и колектори су ван границе плана). У зони Цетињске улице овај колектор је преоптерећен, а нови колектор на релацији Цетињска–Карађорђево трг–Ушће већ је изграђен и пред пуштањем је у рад. Такође, капацитет постојеће КЦС „Ушће” по питању пријема употребљених вода је попуњен. Концептом развоја београдског канализационог система и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), на локацији постојеће предвиђена је изградња нове КЦС „Ушће–Нова”. Пуштање у рад и повезивање у систем новог колектора на релацији Цетињска – Карађорђево трг–Ушће биће могућ тек након изградње КЦС „Ушће – Нова”, тако да ће планирана изградња додатних капацитета на локацији бити могућа након изградње КЦС „Ушће–Нова”.

Крајњи реципијент за атмосферске воде је река Дунав.

Шире подручје, коме припада и предметни план, сагледаван је у Плану детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 5/20). Према концепту у наведеном плану, непосредни одводници употребљених и атмосферских вода су планирани канали у Улици новој 8. Планирани фекални канал минимално Ø250 mm одводи употребљене воде ка фекалном колектору ФБ80/135 cm у Херцеговачкој улици а планирани атмосферски минимално Ø300 mm одводи атмосферске воде ка кишном колектору АБ260/240 cm у саобраћајници Т-6 (ван границе Плана).

Да би се обезбедило повезивање планираних објеката у границама предметне измене и допуне плана на планирану градску канализацију, потребно је урадити пројектну документацију за цело сливно подручје КБС „Бежанијска коса”, којом би се дефинисало решење одвођења атмосферских и употребљених вода до повезивања на постојећу и планирану градску канализацију.

При планирању објеката, дефинисању регулационих и грађевинских линија, исте поставити на прописаном одстојању од објеката канализације. Начин изградње

канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

За сепарациони систем канализације минимални пречник за уличну фекалну канализацију је Ø250 mm, а за кишну Ø300 mm.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са синхрон–планом. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 6/10, 29/14 и 29/15). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, 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 канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

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

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, Арх. број 7090/2, бр.: I4-1/227/24 од 19. фебруара 2024. године)

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1 : 1.000)

Преносна мрежа и објекти

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

(Услови: А.Д. „Електроенергетска Србије” Београд, број 130-00-UTD-003-179/2024-002 од 26. фебруара 2024. године)

Дистрибутивна мрежа и објекти

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV: „Земун Нови град”, и „Земун 2”.

У оквиру границе Плана нису изграђени електроенергетски (ее) објекти. У непосредној близини границе Плана, дуж улица: Студентска и Марије Бурсаћ, изграђени су подземни кабловски водови 35 kV и 1 kV, као и надземни кабловски водови 1 kV.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновременна снага за подручје у оквиру границе Плана износи 1,9 MW. Прикључење планираних објеката на дистрибутивну еее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV. Планом се даје могућност прикључења планираних објеката на дистрибутивну еее мрежу на страни напона 10 kV.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња до четири (4) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1.000 kVA. Планом се даје могућност изградње мањег броја ТС 10/0,4 kV веће снаге и капацитета (2 x 1.000 kVA), сходно величини и намени планираних објеката. Уколико је прикључење објеката на страни напона

10 kV, неопходна је изградња прикључног разводног постројења (ПРП), у засебној погонској просторији у склопу комплекса објекта.

ТС 10/0,4 kV, као и евентуални ПРП, изградити као слободностојећи објекат, на парцели планираног објекта, или у склопу планираног објекта, у складу са техничким могућностима и потребама планираних објеката. Оставља се да „Електродистрибуција Србије” у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди начин прикључења објекта на дистрибутивну ее мрежу (0,4 kV или 10 kV), начин изградње ТС или погонске просторије у коју се смешта ПРП (слободностојећи објекат или у склопу објекта), број, снагу, капацитет (1.000 kVA или 2 x 1.000 kVA), тачну локацију, приступ објекту, величину простора/просторије, као и место прикључења ТС/ПРП на ее мрежу кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Уопштено посматрано, за потребе планиране ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 5,0 m x 6,0 m (7,2 m x 6,3 m за капацитет 2 x 1.000 kVA), ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена (или у првом подземном нивоу објекта) минималне површине 16 m<sup>2</sup> (24 m<sup>2</sup>), ако се ТС гради у склопу објекта. За потребе погонске просторије у коју се смешта ПРП обезбедити простор минималне површине 2,5 m x 6,0 m. Слободностојећи објекат мора да има манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m. Планирани простор/просторија за смештај ТС/ПРП мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице. Уколико се простору ТС прилази из подземне етаже обезбедити приступни пут најмање ширине и висине пролаза 2,5 m, падом од највише 15% и носивости 5 t, односно најмање ширине 2 m, висине пролаза 2,3 m и носивости 3 t, уколико је предвиђено уношење опреме без возила. Минимална висина свих врата која се користе за унос опреме је 2,3 m. Минимална висина одељења у просторији је 2,9 m.

У циљу напајања планираних ТС 10/0,4 kV и/или ПРП планира се изградња кабловских водова 10 kV од планиране ТС 110/10 kV „Ауто-пут”, преко предметног подручја, и даље до постојеће мреже 10 kV у блиском окружењу, дуж постојећих и планираних траса датих суседним планским документима. Планиране водове 10 kV изградити тако да се образује 10 kV мрежа у конфигурацији петље или повезног вода.

ТС 110/10 kV „Ауто-пут” планирана је Планом подручја између Привредне зоне „Ауто-пут” и Аеродрома „Никола Тесла”, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 77/16).

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 изграђене у близини предметног подручја, а по изградњи планираних водова 10 kV, извршити реконфигурацију мреже 10 kV.

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

Од 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.

Уопштено посматрано, планиране ее водове 10 kV и 1 kV полагати у складу са фактичким стањем, дуж пешачких

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

(Услови: „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд, број 4962-1/17 (82100 СД, 01110 ДБ) од 22. априла 2024. године)

Мрежа и објекти јавног осветљења

У непосредној близини границе плана, дуж улица: Студентска и Марије Бурсаћ, изграђене су инсталације јавног осветљења (ЈО), постављене на стубовима дистрибутивне електроенергетске мреже.

За подручје у оквиру границе плана није планирана изградња инсталација ЈО – планира се опремање инсталацијама осветљења свих саобраћајних и слободних површина на предметној грађевинској парцели, односно у оквиру блока, из планираних објеката. У том смислу, од планираног разводног ормана осветљења до стубова осветљења, по принципу „од стуба до стуба”, планира се изградња кабловског вода 1 kV.

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

Фиксна мрежа и објекти

Подручје у оквиру границе плана припада кабловском подручју Аутоматске телефонске централе „Тошин бунар”. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу а претплатници су преко спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. У оквиру границе плана, у јужном делу, изграђени су оптички тк каблови, положени у ПЕ цев, као и бакарни тк каблови, положени слободно у земљу. Каблови су изграђени испод неизграђених површина пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Постојеће оптичке и бакарне тк каблове, који су изграђени ван регулације планираних саобраћајница, изместити у планирану тк канализацију дуж Улице студентске.

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 планираним објектима.

Оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди величину просторије, тачну



локацију, капацитет, као и место прикључења тк опреме кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

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

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, 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 студентске.

Планирану тк канализацију полагати у складу са фактичким стањем, дуж пешачких стаза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, односно дуж постојећих и планираних траса датих суседним планским документима, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m. Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 m x 0,6 m x 0,9 m (дужина x ширина x висина), а минимални полупречник кривине, приликом савијања, PVC (РЕНД) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5 m.

#### Бежични мрежа и објекти

За потребе бежичне приступне мреже на подручју у оквиру границе Плана планира се изградња базне станице (БС), као и „WI-FI” приступних тачака. За планирану БС обезбедити на неком од објеката простор на крову објекта за смештај спољашње опреме БС минималне површине 2,0 m x 3,0 m, или просторију у објекту за смештај унутрашње опреме БС минималне површине од 15 m<sup>2</sup>, са прикључком за напајање електричном енергијом. Планом се даје и могућност изградње БС мањих димензија (микро/пико/фемто ћелије) на/у планираним објектима.

С обзиром на одређене специфичности и условљености везане за БС, оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором обезбедити простор (посебан или заједнички за више оператора), као и место прикључења БС на тк и електроенергетску мрежу кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Планира се повезивање БС, као и „WI-FI” приступних тачака, кроз планирану и постојећу тк канализацију, оптичким каблом са постојећом оптичком тк мрежом изграђеном дуж Улице студентске.

(Услови: „Телеком Србија” а.д. Београд, број 59306/2-2024. од 20. фебруара 2024. године)

#### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 1.000)

Предметни простор припада топлификационом подручју топлане ТО „Нови Београд”, ТО „Земун” (КО „Сава Ковачевић”) чија мрежа ради у следећем температурном и притисном режиму:

Грејање : 120/55 °С, НП16 . Прекид у грејању: са ноћним прекидом рада.

Повезивање потрошача је индиректно преко топлотних подстаница.

Потрошна топла вода : 65/22 °С, НП16.

У јавним саобраћајницама које окружују разматрано подручје у Плану нема изведене топоводне мреже и објеката.

На бази урбанистичких показатеља датих овим Планом извршена је процена топлотног конзума за планиране намене и он износи цца Q=3750 KW.

У оквиру јавне саобраћајнице Нове 8 која тангира предметну парцелу планира се изградња дистрибутивног топовода пречника Ø273,0/400, према ПДР ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 5/20), на који се могу прикључити предметни садржаји.

Планирани дистрибутивни топовод пречника Ø273,0/400 прикључује се на планирани топовод пречника Ø219,1/315 mm, преко постојећег топоводног крака пречника Ø219,1/6,3 mm, у Улици Марије Бурсаћ (којим се снабдева топлотном енергијом и Геронтолошки центар), а све према ПДР за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевар Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 69/21).

Топловодна мрежа се поставља подземно у предизолованим цевима заливеним изолационом масом. Трасе топовода треба одабрати тако да оне испуњавају оптималне техничке и економске услове у складу са потребама планираних објеката.

Заштитни слој земље изнад цеви износи минимално 0,6 m. Изузетно, надслој може бити и 0,4 m под условом да се предузму додатне мере заштите. Минимална дубина уклапања при укрштању топовода са улицама износи 0,6 m изнад горње заштитне плоче или горње површине заштитног слоја песка безканално постављеног топовода.

Објекти топлотних подстаница су зидани и смештају се у објекте корисника, у техничкој етажи (подрум или приземље). По могућности су оријентисане према улици и морају имати обезбеђен приступ и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Њихова тачна диспозиција, као и трасе топоводних прикључака до њих, дефинише се кроз израду техничке документације.

До изградње топоводне мреже и објеката и прикључења на исту, предметне садржаје снабдевати топлотном енергијом користећи индивидуалне изворе (електрична енергија, обновљиви извори енергије и др.).

Приликом пројектовања и извођења топлане, топоводне мреже и постројења придржавати се одредби Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду („Службени лист Града Београда”, бр. 43/07 и 2/11), Правилима о раду дистрибутивних система топлотне енергије („Службени лист Града Београда”, број 54/14) и других важећих прописа, стандарда, закона и норматива из предметне области.

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, број РИ-13791/24 од 28. фебруара 2024. године)

#### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 1.000)

На предметном подручју изведен је и у фази експлоатације челични дистрибутивни гасовод пречника Ø273 mm и притиска p=6, 12 Вага, деоница ГМ 05-01 (гасоводна мрежа Земуна) који је положен у улицама Новој 8 и Марије Бурсаћ.

Према важећем ПДР ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 5/20), предметни блок није планиран за гасификацију.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре (које дефинише планирана грађевинска линија), износи за постојећи челични дистрибутивни гасовод притиска  $p=6/12$  бара по 3 m мерено са обе стране цеви.

При укрштању и паралелном вођењу са другим инсталацијама челичног дистрибутивног гасовода притиска  $p=6 \div 16$  бара поштовати минимална дозвољена растојања, датих у следећим табелама:

Минимално дозвољено растојање (m)	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топовода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара и других извора опасности код бензинских пумпи	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>	-	3,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,0
Од гасовода и шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Табела 3: Минимална дозвољена растојања за челичне дистрибутивне гасоводе

Минимално дозвољено растојање од осе челичних и полиетиленских гасовода до надземних електроводова (m)		
Називни напон (kV)	Од осе стуба /паралелно вођење	До темеља стуба /укрштање
до 1	1	1
1–20	2	2
20–35	10	5
> 35	15	10

Табела 4: Минимална дозвољена растојања до електроводова

Код пројектовања и изградње свих елемената гасоводне мреже и постројења у свему поштовати одредбе из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15) Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, бр. 10/90 и 52/90), Техничким условима који су дати у Условима ЈП „Србијагас” за израду плана и других важећих прописа, стандарда, закона и норматива из предметне области.

(Услови: ЈП „Србијагас”, број 06-07-11/340/1 од 12. марта 2024. године)

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

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

##### 4.1. Комерцијални садржаји

##### 4.1.1. Зона К2

Зона К2 – зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности

Зона К2 – Правила грађења у зони комерцијалних садржаја у зони средње спратности							
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Комерцијални садржаји</li> <li>– под комерцијалним садржајима у оквиру плана подразумевају се: пословање, хотели, шопинг-молови, трговински садржаји, угоститељски садржаји, комерцијални садржаји културе и забаве, комерцијални садржаји образовања, дечје установе, објекти у функцији социјалне и здравствене заштите, комерцијални садржаји спорта и пословни апартмани;</li> <li>– заступљеност комерцијалних садржаја на грађевинској парцели износи 100%.</li> </ul>						
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>– планом су дефинисане грађевинске парцеле ГП1 (оријентационе површине 0,72 ha) и ГП2 (оријентационе површине 1,17 ha). Коначна површина ће се одредити након формирања у РГЗ ознака грађевинске парцеле</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ознака грађевинске парцеле</th> <th>катастарске парцеле КО Земун</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ГП1</td> <td>целе кат. парцеле: 14476/1 и 14476/2 делови кат. парцеле: 14477/1 и 14477/2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ГП2</td> <td>део кат. парцеле: 14477/1 и 14477/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 1.000;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– планом дефинисане границе грађевинских парцела могуће је мењати према правилима за формирање грађевинске парцеле утврђеним овим планом:</li> <li>– минимална површина грађевинске парцеле је 5.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– минимална ширина фронта према јавној саобраћајници је 30 m;</li> <li>– обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину;</li> <li>– уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици.</li> </ul>	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун	ГП1	целе кат. парцеле: 14476/1 и 14476/2 делови кат. парцеле: 14477/1 и 14477/2	ГП2	део кат. парцеле: 14477/1 и 14477/2
ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун						
ГП1	целе кат. парцеле: 14476/1 и 14476/2 делови кат. парцеле: 14477/1 и 14477/2						
ГП2	део кат. парцеле: 14477/1 и 14477/2						
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– на грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама;</li> <li>– дозвољена је изградња објеката који подразумевају корисну БРГП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл., у оквиру датих грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину;</li> <li>– не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл. ).</li> </ul>						
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према регулационим линијама површина јавне намене и дозвољеним растојањем објекта од бочних граница парцеле;</li> <li>– није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан зоном грађења;</li> <li>– положај грађевинских линија дефинисан је како је приказано у графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 1.000;</li> <li>– грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом;</li> <li>– дозвољени су испусти на објектима изван зоне грађења дефинисане грађевинским линијама. Испусти на објектима могу прелазити грађевинску линију максимално 1,0 m и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад нулте коте терена;</li> <li>– према положају на парцели објекти могу бити слободностојећи.</li> </ul>						
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. ½ висине објекта, независно од врсте отвора на фасади, али не мање од 10 m према регулационим линијама суседних површина јавне намене.</li> </ul>						

Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– растојање објекта од задње границе парцеле је дефинисано грађевинским линијама у складу са графичким прилогом број 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1 : 1000;</li> <li>– за угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.</li> </ul>
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– растојање између објеката на парцели је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0 m, без обзира на врсту отвора. Није дозвољена изградња објеката на растојању мањем од наведених.
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– максимални индекс заузетости на парцели је <math>3 = 50\%</math>;</li> <li>– максимални индекс заузетости угаоне парцеле се увећава за 15%;</li> <li>– максимална површина подземних етажа је одређена зоном грађења.</li> </ul>
Нулта кота	– нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– максимална висина венца објекта у односу на нулту коту износи 15,0 m, а максимална висина слемена износи 19,0 m;</li> <li>– висина објекта – удаљење венца последње пуне етаже објекта у равни фасадног платна од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. Висина венца објекта са равним кровом рачуна се до горње коте ограде повучене етаже;</li> <li>– за објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту;</li> <li>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 4,0 m од коте пода повучене етаже.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кота приземља је максимално 1,6 m виша од нулте коте (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију);</li> <li>– приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања;</li> <li>– кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте;</li> <li>– кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице;</li> <li>– на стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50% (минимални проценат слободних и зелених површина на угаоној парцели је 42,5%);</li> <li>– минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом је 30%;</li> <li>– сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и допунити простор дрвећем и шибљем, избором садног материјала који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове;</li> <li>– избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне;</li> <li>– на планираним зеленим површинама у директном контакту са тлом, обавезно је очување постојеће шуме у појасу дуж аутопута.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркингу према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;</li> <li>– 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НПП административног или пословног простора;</li> <li>– 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;</li> <li>– 1 ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије;</li> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора шопинг-молова, хипермаркета;</li> <li>– 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом + 1 ПМ на 25 m<sup>2</sup> кафеа/ресторана + 1 ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила;</li> <li>– домови за стара лица: 1 ПМ/10 кревета;</li> <li>– дечја заштита и образовање: 1 ПМ на три једновремено запослена једну групу предшколске установе једну учионицу основног или средњег образовања;</li> <li>– здравствена заштита: 1 ПМ на 3,5 једновремено запослена/10 постеља;</li> </ul> </li> <li>– 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).</li> </ul>

Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– објекте пројектовати у духу савремене архитектуре;</li> <li>– кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама;</li> <li>– раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;</li> <li>– приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката; обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију;</li> <li>– потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	– грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зона К2 се налази у инжењерско-геолошком рејону С1а. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката високоградње и нискоградње уз уважавање одређених ограничења и услова:</li> <li>– простор је условно повољан за урбанизацију и карактерише га мала носивост и велика стишљивост седимената до дубина 3–5 m;</li> <li>– објекти високоградње се могу фундирати директно у природно тло уз обавезно уклањање хумуса и дела насипа. Темељење извести на плочама, унакрсно повезаним тракама или самцима;</li> <li>– обавезно одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом у сврху смањења допунског слегања лесног тла приликом влажења. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање атмосферских падавина и њихов прихват у кишну канализациону мрежу;</li> <li>– са оптерећем на тло до 150 kN/m<sup>2</sup> објекти се могу директно фундирати у лесу – други хоризонт и свим дубљим литолошким члановима;</li> <li>– објекти веће спратности и са концентрисаним силама морају се дубоко фундирати дубљим еолским седиментима;</li> <li>– насип (његове доње партије) може се прихватити као подтло саобраћајница, паркинга и инфраструктурне мреже уз локалну замену и додатну консолидацију (збијање);</li> <li>– евентуално насипање вршити искључиво лесом уз обавезно прописано збијање. Насипање се не сме вршити песком-шљунком јер би он представљао реципијент површинских вода у подтло објеката што би кроз експлоатацију изазвало деформације као последице неравномерног слегања;</li> <li>– за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</li> </ul>

## 5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	1,89 ha	1.89 ha
Површине осталих намена		
БРГП комерцијалних садржаја (зона К2)	0 m <sup>2</sup>	БРГП комерцијалних садржаја 46.864 m <sup>2</sup>
Укупно површине осталих намена	0 m <sup>2</sup>	46.864 m <sup>2</sup>
Број станова	0	0
Број становника	0	0
Број запослених	0	585

Табела 5 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

Број блока (део)	Зона/ намена	Површина зоне m <sup>2</sup>	БРГП станована m <sup>2</sup>	БРГП комерц. садржаја m <sup>2</sup>	БРГП укупно m <sup>2</sup>	Број станова	Број становника	Број запослених
11ц	К2	18.882,0	0	46.864	46.864	0	0	585

Табела 6 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ (ПГР)			
НАМЕНА	ЗОНА	„З“ индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	Макс. висина венца објекта (m)	ЗОНА	„З“ индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	Макс. висина венца објекта (m)
Комерцијални садржаји	K2	50 (+15% за угао)	мин. 50%, односно мин. 42,5% за парцеле на углу, у директном контакту са тлом мин.30%	15	K4	80	мин. 20%, у директном контакту са тлом мин. 5%	12

Табела 7 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених планом и по плану генералне регулације

### В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“)

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

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

Овим Планом даје се могућност фазне реализације објеката, тако да свака фаза представља функционалну целину.

До реализације потребне (планиране) инфраструктуре, услове и место прикључења, за повезивање планираних објеката на електроенергетску, топловодну и гасоводну мрежу, као и хидроенергетску мрежу, дефинисаће дистрибутер на захтев инвеститора тј. корисника.

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

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

#### 1. Однос према постојећој планској документацији

(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана.)

Ступањем на снагу овог Плана у његовим границама ставља се ван снаге План детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 05/20).

Саставни део Измена и допуна Плана су и:

#### II. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички прилог 1 – Постојећа намена површина	P=1 : 1.000
Графички прилог 2 – Планирана намена површина	P=1 : 1.000
Графички прилог 3 – Регулационо-нивелациони план	P=1 : 1.000
Графички прилог 4 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P=1 : 1.000
Графички прилог 5 – Водоводна и канализациона мрежа и објекти	P=1 : 1.000
Графички прилог 6 – Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	P=1 : 1.000
Графички прилог 7 – Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	P=1 : 1.000
Графички прилог 8 – Синхрон план	P=1 : 1.000
Графички прилог 9 – Инжењерско-геолошка карта терена	P=1 : 1.000

## III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
7. Решење о неприступању израде Стратешке процене утицаја на животну средину
8. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I–XIX) и ПГР система зелених површина
9. Извод из важећег плана детаљне регулације
10. Услови и мишљења надлежних институција
11. Геолошко-геотехничка документација

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- |   |             |
|---|-------------|
| 1д. Катастарски план са границом плана      | P=1 : 1.000 |
| 2д. Топографски план са границом плана      | P=1 : 1.000 |
| 3д. Катастар водова и подземних инсталација | P=1 : 1.000 |

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

**Скупштина Града Београда**  
Број 350-96/24-С, 16. септембра 2024. године

Председник  
**Никола Никодијевић, с. р.**

**САДРЖАЈ**

Страна

План детаљне регулације дела блока између улица: Рашка Димитријевића и Бежанијских илегалаца, градска општина Нови Београд -----	1
Измене и допуне Плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз Улицу кнеза Вишеслава, за Блок 3 -----	22
Измене и допуне Плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун, за део Блока 11Ц -----	38

„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.