



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXX Број 8

4. март 2026. године

Цена 290 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. фебруара 2026. године, на основу члана 35, став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА ПОДРУЧЈЕ БЛОКОВА Ц2, Ц3, Ц6–9, ЗА БЛОК 2, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

#### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

##### 1.1. Правни основ за израду плана

Правни основ за израду плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24);
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10, 14/16, 95/18, 71/21);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19);
- Одлуку о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9, Блок 2, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 95/21)

##### 1.2. Плански основ за израду плана

- Плански основ за израду плана је:
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19).

На подручју обухваћеном границом плана планиране су следеће намене:

- површине остале намене
  - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у средњој зони града – С5;
  - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање – С6;
- површине јавне намене
  - мрежа саобраћајница – пешачка стаза к. п. 4161/2 и делови 4189/1, 4162, 4017/3 КО Звездара, Димитрија Давидовића.

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

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19), у граници предметног плана је намена – блокови.

#### 2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

##### 2.1. Повод за израду плана

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9, Блок 2, градска општина Звездара (Одлука о изради плана, „Службени лист Града Београда”, број 95/21) приступило се на иницијативу правног лица Привредног друштва „CREDO – VANTAGE PROPERTY” д. о. о. из Београда, Јужни булевар 101.

Заменик 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 Булеvara краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9, Блок 2, градска општина Звездара, IX-03 број 350.14-16/21 од 24. августа 2021. године, објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 88/21.

##### 2.2. Циљ израде плана

Циљ израде измена и допуна плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног ширег и непосредног окружења, а у складу са Планом генералне регулације, оптимално искористе могућности предметног простора и да се омогући замена грађевинског фонда у складу са ширим окружењем, типологијом парцела, а да се у започетој трансформацији успостави оптимално урбано окружење.

Циљ израде измена и допуна плана детаљне регулације је преиспитивање важећег Плана детаљне регулације Буле-

вара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05) и дефинисање правила уређења и грађења у складу са планским основом и започетом трансформацијом на терену, и прецизније дефинисање планиране изградње у односу на карактеристике терена и нивелацију јавних саобраћајних површина.

### 3. ОБУХВАТ ПЛАНА

#### 3.1 Опис границе плана

Границом су обухваћене следеће к. п: 4156, 4157, 4158/1, 4159, 4160, 4161/1, 4161/2, 4162, 4189/1, 4189/2, 4189/3, 4189/4, 4189/5, 4189/6, 4189/18, 4230, 4017/3, КО Звездара. Оријентациона површина планског документа је око 0,57 ха.

#### 3.2. Попис катастарских парцела

Табела 1. Попис и површине катастарских парцела (Графички прилог, Р 1 : 500)

	Број к. п. КО Звездара	Површина к. п/м <sup>2</sup>	СПРАТНОСТ Објеката на парцели	БРГП/м <sup>2</sup>	Обухват кп у оквиру плана /м <sup>2</sup>
1	4156	1.179.0	П+0, По+П, П+Пк, П+О, П+1+Пк	819.0	Део = 875.7
2	4157	656.0	П+Пк, П+1+Пк	492.0	Део = 648.8
3	4158/1	491.0	градилиште	/	Цела = 491.0
4	4159	491.0	П+О, П+Пк, П, П	437.0	Део = 489.0
5	4160	596.0	Су+П+5+Пс	710.0	Цела = 596.0
6	4161/1	447.0	П+Пк, П+О	231.0	Цела = 447.0
7	4161/2	1.0	/	/	Цела = 1.0
8	4189/1	385.0	/	/	Део = 326.0
9	4189/2	362.0	По+П+1+Пк	691.0	Цела = 362.0
10	4189/3	343.0	По+П+Пк	345.0	Цела = 343.0
11	4189/4	356.0	По+П+Пк	525.0	Цела = 356.0
12	4189/5	350.0	По+П+Пк	258.0	Цела = 350.0
13	4189/18	7.0	П	14.0	Цела = 7.0
14	4189/6	383.0	Су+П+3+Пк	1.269.0	Цела = 383.0
15	4017/3	6.422.0	улица		Део = 2.23
16	4162	523.0			Део = 0.40
17	4230	2.666.0	улица		Део = 26.30
	Укупно			5.791.0	5.704.4

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

### 4. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### 4.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Границом измена и допуна плана детаљне регулације обухваћене су површине доминантно стамбеног карактера, породично становање различите спратности. Слична типологија се појављује и у блоковима у непосредном окружењу, где је доминантно становање као комбинација два типа становања: породичног и вишепородичног, насталог заменом породичног објеката.

У оквиру предложене границе, Блок 2 (ПДР), налази се 15 катастарских парцела, целих или њихових делова, које представљају изграђено грађевинско земљиште. У важећем Плану детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05), Блок 2 је подељен на две целине, СМГ и ССГ1. Уз Прешевску улицу (целина ССГ1, компактни блок – нова структура) је планирана спратност П+4+Пс и уз Ђевђелијску улицу (целина СМГ, индивидуално становање), спратност П+2.

Интервенцијама у блоку дошло је до замене грађевинског фонда у обе просторне целине предвиђене планом. Наведеним интервенцијама је одступљено од правила прописаних важећим планом у погледу спратности, заузетости и поставци објеката у односу на прописане грађевинске линије и одстојања.

## 4.2. Постојеће стање саобраћајница

### 4.2.1. Постојеће саобраћајнице

Постојећа саобраћана мрежа у границама плана је Улица Димитрија Давидовића – пешачка стаза.

Постојећа саобраћајна мрежа, ван плана, у непосредном окружењу је:

- Ђевђелијска улица,
- Пршевска улица,
- планирани пешачки пролаз.

То су ободне саобраћајнице предметног Блока 2 и припадају секундарној градској уличној мрежи.

Карактеристика саобраћајне мреже је да, без обзира што све припадају секундарној уличној мрежи, њихова типологија се веома разликује.

Улица Димитрија Давидовића која је у функцији и планирани пешачки пролаз су управне везе између Пршевске и Ђевђелијске улице и због денивелације природног терена, висина се савладава степеницама, док је Улица Димитрија Давидовића проходна и у функцији, планирани пролаз је из Ђевђелијске улице блокоран градњом.

### 4.2.2. Јавни градски превоз путника

Јавни превоз саобраћа Улицом Димитрија Туцовића и Булеваром краља Александра.

## 4.3. Заштита објеката и природе

### 4.3.1. Заштита културних добара

С 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, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), предметни простор налази се у непосредној близини границе археолошког налазишта Антички Сингидунум, које је утврђено за културно добро (Решење завода за заштиту споменика културе града Београда, број 176/8 од 30. јуна 1964).

### 4.3.2. Заштита природе

У граници овог плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нема утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја за еколошку мрежу Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

## 4.4. Јавни објекти и комплекси

### 4.4.1. Предшколске и школске установе

На простору у оквиру границе плана не постоје изграђени објекти предшколских и школских установа. У непосредној близини је ОШ „Вељко Дугошевић”. Од средњих школа, ту се налазе Геодетска техничка школа и Шеста београдска гимназија.

### 4.4.2. Здравствене установе

На простору у оквиру границе плана не постоје изграђени објекти здравствених установа. У непосредној околини је КБЦ „Звездара”, Градски завод за плућне болести и туберкулозу, Специјалистичка гинеколошко акушерска ординација „Теразије”.

## 5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

### 5.1. Подела на урбанистичке зоне и целине

У оквиру плана, планирају се:

#### 5.1.1. Површине осталих намена

C5 – Зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у средњој зони града, обухвата низ парцела и део блока уз Пршевску улицу;

C5.1 – Зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у средњој зони града, обухвата катастарску парцелу 4161/1 на углу Пршевске улице и пешачког пролаза у Улици Димитрија Давидовића;

C6 – Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, обухвата низ парцела уз Ђевђелијску улицу.

#### 5.1.2. Површине јавне намене

Пешачки пролаз у Улици Димитрија Давидовића.

## 6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 6.1 Услови за јавне површине и објекте

#### 6.1.1. Услови за мрежу саобраћајница

У оквиру предложене границе плана се налази Улица Димитрија Давидовића, пешачки пролаз који спаја улицу Пршевску са Ђевђелијском улицом. Денивелација између две наведене улице је око 11,0 м и денивелација у оквиру улице се савладава степеницама.

Израдом плана пешачки пролаз ЈПП1 је дефинисан:

Аналитичким тачкама:

- 18 и 19 на регулацији Пршевске улице;
- 1 и 2 на регулацији са Ђевђелијском улицом.

Тачна површина грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле. У случају неусаглашености текстуалног и графичког дела плана по питању пописа катастарских парцела, важе подаци са графичког прилога.

Између аналитичких тачака 2-19, границе катастарских парцела 4161/1 и 4189/2 КО Звездара и регулациона линија се поклапају.

Регулациона линија и граница катастарске парцеле 4158/1 КО Звездара се поклапају између аналитичких тачака 14 и 15.

Аналитичке тачке су дате у графичком прилогу бр. 5 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.

Саобраћајна мрежа и паркирање

– Пешачки пролаз се планира тако да се у оквиру пешачке везе између Ђевђелијске и Пршевске улице омогући кретање особа са ограниченом мобилношћу (пешаци који гурају колица, пешаци са коферима).

– Планира се посебан простор за системе савладавања висинске разлике за особе с инвалидитетом у оквиру планиране предметне комуникације ширине 5,0 м.

– Колски приступи се планирају из Пршевске и Ђевђелијске улице.

– Колски приступи се не планирају са јавне површине, пешачког пролаза у Улици Димитрија Давидовића.

– Тачне позиције колских приступа се одређују кроз урбанистичко техничку разраду локације, а димензионисане

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

– Уколико се планира ауто-лифт за приступ гаражи, претпростор за задржавање аутомобила ради уласка у ауто-лифт се планира на припадајућој грађевинској парцели, односно ван регулације саобраћајница, како се возила која чекају на улаз у гаражу не би задржавала на јавној саобраћајној површини, тротоару, коловозу и сл.

– Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) за потребе изградње нових капацитета у оквиру граница плана се обезбеђују на припадајућим парцелама изван површине јавног пута.

– Сва паркинг-места морају бити у објектима, а не на отвореном делу парцеле.

– Број места за смештај путничких возила за нове капацитете се одређују према нормативима – минимум за становање 1,3 ПМ по стану.

– Од укупног броја потребних паркинг-места предвидети одређен број паркинг-места опремљених пуњачима.

– Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на/са места за смештај возила димензионишу се према важећим стандардима и условима Секретаријата за саобраћај.

– На свакој парцели на којој се планирају стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбедити паркинг-места за инвалиде, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. („Службени гласник РС”, број 22/15).

– У оквиру предметног подручја, у зависности од намене се планира простор за бицикле (П профили, чешљеви и сл) за сваку парцелу. Нормативе дефинисати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

– Обавезно је коришћење катастра водова, као и њихова претходна провера од стране одговарајућих надлежних организација.

– У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама ових услова.

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

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

– Приликом пројектовања гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе у зависности од капацитета гараже.

– Ускладити постојеће и нове инсталације кроз синхрон план.

– Трасе нових инсталација морају се пројектно ускладити са постојећим инсталацијама поред и испод саобраћајница (поштоваги прописима предвиђена растојања, минималне дубине и углове укрштања).

– Инсталације не смеју угрозити стабилност коловозне конструкције, тротоара и паркинга нити ометати нормално одвијање и безбедност саобраћаја на предметној саобраћајници, као ни њихово одржавање.

(Услови: ЈКП „Београд-пут”, IV-03 број 35321- 1/2024 од 13. септембра 2024);

(Услови: Секретаријат за саобраћај, Одељење за планирање саобраћаја, IV-08 број 344.4-56/2024 од 25. децембра 2024)

Јавни градски превоз путника

Секретаријат за јавни превоз нема посебних саобраћајно-техничких услова који се односе на Измену и допуњу Плана детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје блокова Ц2,Ц3,Ц6–9, за Блок 2, ГО Звездара.

(Услови: Секретаријат за јавни превоз, број 350.1-781/2022 од 17. децембра 2024. године)

### 6.1.2. Предшколске и школске установе

Предшколске установе

Број популације предшколског узраста на подручју предметног плана је недовољан да би се могла планирати образовна установа минималних капацитета, а која би била економски оправдана. Деца предшколског узраста користе постојеће објекте у окружењу. У непосредном окружењу не постоји дечја установа.

Школске установе

Број популације узраста 7–15 година је недовољан да би се могла планирати образовна установа минималних капацитета, а која би била економски поравдана. Ученици узраста 7–15 година користе постојеће објекте у окружењу. Постојеће школе у окружењу су: ОШ „Вељко Дугошевић”, Геодетска техничка школа и Шеста београдска гимназија.

(Услови: Завод за унапређење образовања и васпитања, допис број 134/2022 од 07. фебруара 2022.)

### 6.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже

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

#### 6.2.1. Водоводна мрежа

На предметној локацији постоји улична водоводна мрежа II висинске зоне београдског водоводног система.

У ободним улицама постоје следећи цевоводи:

– В2ДЛ150 у Прешевској улици;

– В2Л100/В2ПЕ90 у Ћевђелијској улици.

Цевовод В2Л100/В2ПЕ90 у Ћевђелијској улици је дотрајао и потребно га је заменити цевоводима минималног пречника Ø150 mm у јавној површини, у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, на свим местима где је могуће постојећу и новопроектвану мрежу повезати у „прстен”.

На уличној мрежи предвидети довољан број хидраната.

Трасу цевовода водити јавним површинама, у свему урађеном синхрон плану.

Пројектну документацију у свему радити у складу са важећим прописима и постојећим нормативима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Простор који обухватају измене и допуне плана је ван санитарне зоне заштите београдског изворишта, на основу Решења о зонама санитарне заштите на административној територији Београда за изворишта површинских и подземних вода које служе за водоснабдевање Града Београда (Министарство здравља РС, 530-01-48/2014-10 од 1. августа 2014. године).

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој – водовод, услови I4-1/1855/24 од 13. септембра 2024. године)

### 6.2.2. Канализациона мрежа

Главни реципијент за пријем отпадних вода (употребљених и атмосферских) за предметно подручје је колектор ОБ60/110-120/180-140/210-250/230 cm који се пружа улицама Димитрија Туцовића – Цвијићева. Постоје два општа колектора 70/120 cm који су повезани са средишњим колектором и образују колекторски систем Булбулдерског слива. Воде из колекторског система се изводно уливају у колектор ОБ300/450 cm у Поенкаревој улици (Ђуре Ђаковића), који их евакуише по постојећем стању у Дунав.

Непосредни реципијент за отпадне воде (употребљене и атмосферске) са предметног подручја су канали општег система, који постоје у свим улицама предметног блока. Постојећа канализациона мрежа, отпадне воде преко канала ОК400 mm у Улици Димитрија Давидовића и Прешевској одводи до Главног реципијента у Улици Димитрија Туцовића.

Како су колектори у Улици Димитрија Туцовића и Цвијићевој и према досадашњем стању канализационе недовољног капацитета, наведеном планском документацијом (као и ранијим пројектима и развојним плановима) предвиђена је изградња „Новог Булбулдерског колектора“, који треба да прихвати воде са леве падине Булбулдерског слива, са подручја између Булевара краља Александра и улица којима је планирано да траса новог колектора прође.

Планирани Булбулдерски колектор иде дуж улица: Прешевске (Рифата Бурџевића), Велимира Рајића (некад Драгојла Дудића), Хаџи Мустафине, Војводе Саватија и Војводе Бране до укрштања са Рузвелтовом улицом.

За овај колектор урађен је Идејни пројекат канализације у сливу Булбулдерског потока (Институт „Јарослав Черни“ 1979. године). Према пројекту димензије планираног колектора на деоници која пролази Прешевском улицом непосредно уз Блок 2 су ОБ 120/180 cm. Планирано је превезивање постојећих канала са падине на којој се налазе и предметни блокови на новопланирани Булбулдерски колектор.

Минимални дозвољен пречник за канале општег система је Ø300 mm. Планирани канали морају да буду у јавној површини са обезбеђеним приступом за одржавање и интервенције. Изнад објеката канализације није дозвољена градња.

Документацију радити у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11 и 48/12), Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 6/10 и 29/14), као и условима за канализациони систем ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Према важећем ПДР-у коме припада предметно подручје, предвиђена је провера капацитета постојећих канала узимајући у обзир нове урбанистичке параметре који предлажу. Уколико се покаже недостатак капацитета предвидети појачање канализационе мреже.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој – канализације, услови I4-1/1857/24 од 30. септембра 2024. године)

### 6.2.3. Топловодна мрежа

Предметно подручје припада дистрибутивном систему ТО „Коњарник”, магистрале М2. Режим рада дистрибутивног система је такав да је повезивање корисника индиректно, потрошачи користе грејање и вентилацију, без припреме потрошње топле воде у току грејне сезоне.

Постојећи топоводи су:

- топовод Ø60.3/125 за објекат у Прешевској улици број 46;
- топовод Ø60.3/125 за објекат у Ђевђелијској улици број 81;
- топовод Ø76.1/140 за објекат у Ђевђелијској улици број 85.

Прикључење садржаја у обухвату плана предвидети са постојећих топовода у контактним саобраћајницама ван границе плана:

Топловод пречника Ø168.3/250 дуж Прешевске улице,  
Топловод пречника Ø114.3/200 у Ђевђелијској улици,  
Топловод пречника Ø76.1/140 у Ђевђелијској улици.

Прикључење се планира са планираних топовода који су дати кроз важећи план: топовод пречника Ø88.9/3.2 дуж пролаза између блокова 12 и 2, топовод пречника Ø88.9/3.2 између блокова 2 и 2а. дуж Прешевске улице

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, број RI\*SS-55844/24-, од 24. септембра 2024)

### 6.2.4. Електроенергетска мрежа

У обухвату предметног плана, као и у непосредној близини обухвата предметног плана, нема електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије”.

Подручје у оквиру плана напаја се са постојеће ТС35/10 kV „Београд 307-6. Мушка”. На предметном подручју нема постојећих електроенергетских објеката 110 kV и 35 kV напонског нивоа који су у надлежности Електродистрибуције Србије д. о. о. Београд.

Поједини објекти напајају се из трансформаторских станица 10/0,4 kV који се налазе изван предметног обухвата.

За снагу наведену у захтеву предвидети изградњу две ТС 10/0,4 kV типа у објекту или слободностојеће, снаге енергетског трансформатора 1x630 kVA, капацитета 1x1000 kVA.

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

Положај просторија за смештај трансформаторске станице и величина просторија треба у свему да одговарају важећим техничким прописима и препорукама и захтевима „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд.

У сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели предвидети могућност изградње нове ТС према правилима градње.

Услови „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд, када је уградња трансформаторске станице планирана у склопу објекта су:

– Трансформаторске станице лоцирати у приземљу планираних објеката. Трансформаторске станице 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA дистрибутивног типа морају имати одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора (минималних димензија 2,5 m x 2,0 m), одељење за смештај развода вишег и нижег напона (минималних димензија 3,0 m x 2,5 m) или одељења за засебан смештај развода вишег и нижег напона (минималних димензија 2,5 m x 2,0 m).

Минимална висина сваког одељења и погонске просторије мора да буде 2,9 m.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV за унутрашњу монтажу у подземним просторијама у објектима (подруми,

гараже и сл) примењују се у случајевима када друга решења нису могућа, а уз урбанистичке услове и уз одобрење „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд, Огранак Београд – центар, на првом подземном нивоу. Наведене минималне димензије одељења ТС се не односе на ова решења.

Уколико се смештају у објекат, просторију за смештај трансформаторске станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и нејонизујућих зрачења у складу са прописима којима се уређује заштита од буке и нејонизујућих зрачења. Звук који производи трансформаторска станица треба ограничити на 40 db дању и 30 db ноћу рачунајући на граници објекта.

Трафостаница се мора тако изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити. Енергетски трансформатори 10/0,4 kV треба да имају природно хлађење. У трафостаници која се налази у склопу неког другог објекта ваздух мора да излази непосредно напоље. Отвори за вентилацију морају бити тако изграђени да на прометним местима не угрожавају пролазнике.

Стамбене просторије се не могу граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Ако се ТС налази у близини стамбеног објекта, треба обезбедити да топао ваздух из трансформаторске станице не иде директно ка прозорима стамбеног објекта.

Објекти/трансформаторске станице 10/0,4 kV у власништву купца, у којима се планира мерење утрошене електричне енергије на средњем напону, морају имати посебну погонску просторију оквирних димензија 6 m x 2,5 m за смештање опреме која је у власништву „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд и друге просторије/друга одељења за смештај опреме која је у власништву купца.

Планиране ТС 10/0,4kV прикључити новим 10kV водовима на постојеће и планиране 10kV мреже. Предвидети потребан број 1kV водова за напајање планираних потрошача.

Дуж саобраћајнице у тротоарима, предвидети коридоре за полагање будућих 10 и 1 kV кабловских водова, тако да је приликом изградње могуће постићи најмање дозвољене удаљености од других постојећих и планираних подземних инсталација и других објеката. Коридори за кабловске водове се планирају на удаљености од најмање 0,5 m од темеља објеката.

Уз дистрибутивне кабловске водове 10kV полажу се подземни оптички кабови који су део телекомуникационог система за надзор и управљање дистрибутивном електроенергетском мрежом. Дуж трасе кабловских водова 10kV предвидети у рову уз електроенергетске кабловске водове и ревизионе шахтове, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката:

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори, односно адекватно земљиште уз претходну сагласност „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд, Огранак ЕДБ Београд – центар. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу с чланом 217. Закона о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23 и 62/23), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање. У овом случају неопходно је склапање уговора о припремању земљишта/уговора о измештању ЕЕО са „Електродистрибуцијом Србије” д. о. о. Београд.

Извођење свих радова се врши уз присуство надлежних служби „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд.

Потребно је да се у трасама водова не налазе никакви објекти који би угрожавали електроенергетске водове и онемогућавали приступ водовима приликом квара.

Инвеститор је у обавези да заштити постојеће подземне и надземне водове у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ”, број 61/95).

При укрштању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.

Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у новим трасама водова.

Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно. При укрштању и паралелном вођењу кабла са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.

Ако се планира укидање 1kV надземног вода и изградња новог 1kV подземног вода, потребно је обезбедити сагласност за уградњу КПК и успонског вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка. Док се постојећа надземна мрежа на предметном подручју некаблира, неопходно је предвидети могућност одржавања и експлоатације постојеће надземне мреже и дуж саобраћајница предвидети стубове и коридоре за полагање водова. Дозвољена је замена стубова у траси постојећих водова.

(Услови: „Електродистрибуција Србије” АД Београд, допис број 6435/24 од 17. октобра 2024. год)

(Услови: „Електроенергетска Србије” АД Београд, допис број 130-00-UTD-003-1079/2024-002 од 23. септембра 2024)

#### 6.2.5. Телекомуникациона мрежа

Приступна тк мрежа је изведена, а преплатници су преко унутрашњих односно спољашњих тк извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

На предметном подручју неопходно је повећати капацитет тк мреже.

За постојеће и планиране стамбене објекте приступна тк мрежа се реализује коришћењем бакарних или оптичких каблова.

За нове стамбене објекте приступна тк мрежа се реализује GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To The Home) или FTTB (Fiber To The Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Планирана приступна тк мрежа је подземна, па је за повезивање на тк мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, планирају се следећи капацитети тк инфраструктуре:

– трасу-коридор за тк канализацију капацитета две ПВЦ цеви Ø110 mm дуж јавних површина, у делу јавне површине где нема изграђене постојеће тк канализације;

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

– трасу-коридор за тк канализацију капацитета две PVC (PE) цеви Ø50 mm од постојећих или нових тк окана до објекта;

- повезивања нове тк канализације на постојећу;
- изградњу нове тк канализације у слободној јавној површини. Положај планиране тк канализације одредити у зависности од ситуације на терену, односно од положаја других подземних инсталација комуналне инфраструктуре.

Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити 1 (једну) зону од интереса. Површина зоне треба да буде 2x3 m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта. За зону од интереса планира се локација за једну базну станицу. За напред наведену планирану локацију, неопходно је обезбедити приступ планираној локацији и напајање на локацији и то трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге 3.5 kW.

Планирана базна станица на објекту може бити на стамбеном објекту. Што се тиче стамбених објеката, постављање базних станица је могуће уз сагласност или на захтев стамбене заједнице. Позиција базне станице се планира на објектима високе спратности.

Уколико није могуће обезбедити позицију на објекту, онда је потребно планирати локацију за изградњу стуба. За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити 1 (једну) зону од интереса са површином 10x10 m на којој ће се планирати цевасте стуб висине од 15 до 36 m на јавној површини. За напред наведену планирану локацију на којој ће се изградити стуб неопходно обезбедити приступ планираној локацији и напајање на локацији и то трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге 17,3 kW.

Висина стуба је подложна променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Заго је при изради пројекта потребно узети тачке, у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову. Висине стуба су 10, 15, 18, 24 и 36 m.

Планирана позиција базне станице није фиксна, иста ће се одредити након пројектантског обиласка и договора са инвеститорима – власницима објекта.

Општи услови

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

Инвеститор је у обавези да се у писменој форми обрати за добијање услова за прикључење на тк мрежу за планиране објекте и услова за евентуалну заштиту постојећих тк објеката, уколико се установи да су исти угрожени изградњом објеката, изградњом или реконструкцијом улица, у оквиру граница предметног плана.

(Услови: „Телеком Србија”, Служба за планирање и изградњу мреже, број 403282/2-2024 од 30. септембра 2024. год)

#### 6.2.6. Евакуација отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору инвеститор је у обавези да набави металне контејнере, запремине 1.100 литара и габарита 1,37 x 1,20 x 1,45 m у потребном броју који се обрачунава помоћу норматива 1контејнер/800 m<sup>2</sup> корисне површине објекта.

Контејнери (запремине 1,1 m<sup>3</sup>) се постављају на избетонираним платоима у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела намењених изградњи предвиђених објеката са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера обавља се по равной избетонираној површини, без степеника, са успоном до 3% и износи мин. 15 m од места за њихово постављање за комунална возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати пражњење, што изискује регулисање паркираних возила дуж саобраћајнице.

До смећара у приземљу мора се обезбедити директан приступ за раднике ЈКП „Градска чистоћа”, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном ручном гурању контејнера од њихових позиција за комунална возила која износи 15,0 m, а комунални радници га могу обављати само на равной избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3%. На том путу не смеју бити паркирана возила.

Предметне саобраћајнице су врло уске, са обележеним паркинг-местима са једне стране коловоза и непрописно паркираним возилима са друге стране, што отежава пролаз комуналним возилима. Како би се успешно вршила услуга одношења смећа, неопходно је регулисати паркирање на начин који ће то омогућити – димензије возила су: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, основни притисак 10 t и полупречник окретања 11,00 m. У супротном, услуга неће моћи редовно и поуздано да се обавља.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Уколико се предвиди постављање контејнера на подземној етажи, неопходно је обезбедити минималну висину таванице 4,5 m, слободан простор за њихово манипулисање или обезбеђен смер улаз–излаз, а нагиб рампе, уколико је грејана, може бити и већи од наведеног. Контејнери су намењени за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама корисника и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, Услови број 13639/2 од 13. септембра 2024)

#### 6.3. Инжењерско-геолошки услови терена

Део обухваћен планом је у оквиру простора истраженог у важећем плану – блокови између Булевара краља Александра, улице: Чеде Мијатовића, Шабачке, Прешевске (некада Рифата Бурџевића) и Багутове у зони падине Булбударског потока у делу између кота 148,5 и 179,0 m.

Терен је нагиба 10–15° у зони Прешевске. Данашњи изглед терена је резултат различитих фаза седиментационих и ерозионих процеса, с тим што је на промену рељефа битно утицао људски фактор.

Геолошку основу терена израђују глиновито-лапоровити седименти, заступљени на читавом истражном простору и чине подлогу кварталним седиментима: делувијалним глинама, алувијално-језерским седиментима – прашина, глина, песак и шљунак, лесним еолским седиментима који су представљени лесом, две „погребане земље” и лесовидном глином. Насип као вештачка творевина, заступљен је у трупу саобраћајница – улица и у оквиру регулисаног терена око објекта.

Подземна вода у терену је утврђена у знатном броју бушотина. Дубина и количина воде су променљиви, али ипак генерално прате нагиб површине терена и јављају се по пра-

вилу у подинском делу квартара, односно на контакту лесних и делувијалних наслага. Све понире воде генерално гравитирају ка старој ерозионој бази Булбудерског потока.

Морфолошки посматрано, а на бази свих појава подземне воде, може се закључити да у нижим деловима падине, ка Прешевској, подземна вода је утврђена на дубини од око 4–5 м.

Осцилације појава подземне воде имају директну везу са количинама атмосферског талога, приливом воде из градске водоводно-канализационе мреже и морфологијом падине. На бази регистрованог нивоа и пијезоосматрања претходних истраживања, могу се прогнозировать и износити од око 1,0 м.

Доминантни утицај на сеизмичност предметне површине имају земљотреси алохтоне сеизмичности. Према геотехничком моделу плитко фундирани објекти (са једном или две подземне етаже) и комунална инфраструктура врло су осетљиви на утицај земљотреса и уколико се не предузимају адекватне мере то при урбанистичко техничким условима предметни терен треба третирају са интензитетом 8° сеизмичке скале. Међутим, спровођењем адекватних техничких мера у терену и правилним избором начина фундирања могуће је тај степен редуковати на 7°.

#### 6.4. Правила заштите

##### 6.4.1. Услови за заштиту културно-историјског наслеђа

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза потребно је применити услове Службе заштите. Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана најије на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је, по члану 110. Закона о културним добрима, дужан 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, Услови број 66-181/2024 од 3. октобра 2024.)

##### 6.4.2. Услови за заштиту животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину (IX-03 број 350.14-16/2021 од 24. августа 2021. године), које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове („Службени лист Града Београда”, број 88/21 од 11. октобра 2021. године).

Капацитети нове изградње се утврђују у складу са:

- капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатим оптерећењем исте планираном градњом;

- могућим обезбеђењем простора за паркирање – простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели.

Приликом утврђивања спратности, габарита и удаљености грађевинских линија планираних објеката од постојећих који се задржавају, узети у обзир обавезу да се изградњом истих не погоршају постојећи еколошки услови становања (одсуство осунчаности и осветљености просторија, повећање влажности просторија, немогућност проветравања унутрашњости блока, развој инвазивних врста плесни, лишјајева, инсеката и сл.), спратност објеката у оквиру С5 и С6 ускладити са постојећим објектима у непосредном окружењу и урбанистичким карактеристикама тако да

објекти не заклањају директно осунчање другим објектима више од половине директног осунчања, све у складу са одредбом Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15);

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвиђа се:

У циљу заштите воде и земљишта:

- Прикључење планираног објекта на постојећу инфраструктуру и по потреби проширење капацитета постојећих, односно изградња нових инфраструктурних система у складу са повећањем БРГП;

- Сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објекта) и зауљених вода са саобраћајних, манипулативних површина и паркинг-површине из гаража и санитарно-фекалних отпадних вода;

- Избор материјала за изградњу/реконструкцију канализационе мреже у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке и хемиске утицаје;

- Потпуно контролисан прихват зауљених вода из гаража и са наведених саобраћајних површина, њихов предtretман у сепаратору уља и масти, пре упуштања у реципијент;

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

У циљу заштите ваздуха:

- Централизован начин загревања планираног објекта прикључењем на систем даљинског грејања;

- Коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење постојећих и планираног објекта, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних панела и соларних колектора на кровним површинама);

- Озелењавање и уређење слободних и незастртих површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора. Уградити и природом инспирисана решења као што су зелени зидови, зелени кровови и кровне баште.

У циљу заштите од буке:

- Применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкције са антизвучном заштитом);

- Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног и постојећих објеката.

У подземним етажама намењеним гаражирању возила, а у циљу спречавања, односно смањења њиховог утицаја на чиниоце животне средине, обезбедити:

- Систем принудне вентилације, са системом за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, при чему се вентилациони одвод мора извести у слободну струју ваздуха; није дозвољено извођење вентилационог одвода из подземне гараже на површину тла (партерно);

- Систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних уредбом;

- Систем за контролу ваздуха у гаражама;

- Спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса.

Пратећу инфраструктуру извести у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту објеката, планирати

обавезно подземно постављање електроенергетских водова.

Обавезна је израда Пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастрих површина, којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору.

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са Законом о управљању отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе за постављање контејнера за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја и то:

– Рециклабилног отпада (папир, стакло, лименке и ПВЦ боце) у складу са важећим правилником;

– Отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, батерије, акумулатори и сл.) у складу са важећим правилником.

Инвеститор/извођач радова је у обавези да у складу с одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења, у току извођења радова на уклањању, реконструкцији, доградњи постојећих објеката и површина и изградњи новог објекта, предвиди и обезбеди:

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

– Сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу с Планом управљања отпадом од грађења и рушења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе;

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

– Преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља се искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одређеног до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада;

– Попуњавање документа о кретању отпада у складу с правилником, комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада се чува најмање две године, а Документ о кретању опасног отпада трајно се чува, у складу са законом.

Извођач радова је у обавези да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом уклањања или реконструкције постојећих, односно изградње нових објеката, а нарочито:

– У току извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима, обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, односно примени одговарајуће мере за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација;

– Возила којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одређеног места морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта.

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, број V-04, број 501-549/2025 од 5. маја 2025)

#### 6.4.3. Услови за заштиту природе

Планом је предвиђено максимално очување и заштита околног земљишта високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла). Активности су дефинисане формирањем и уређењем нових зелених површина у циљу повећања процентуалне заступљености постојећег зеленила и његове функционалности.

Потребно је прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих вредних примерака дендрофлоре. Стабла се обезбеђују од манипулације грађевинских машина и инсталација.

Концепција организације, уређења и коришћења простора се планира у складу са следећим условима заштите природе:

– Озелењавање простора аутохтоним врстама биљака отпорним на аерозагађења, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да притом нису инвазивне и алергене. Код одређивања уређења зеленила се избегавају алергене и инвазивне врсте *Acer negundo* (једнолисни јавор), *Amorpha fruticosa* (багрмац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенислвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза).

Приликом изградње нових објеката предвиђа се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада у циљу обезбеђења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности објеката.

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

Уколико се током извођења радова на изградњи објеката наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

(Услови: Завод за заштиту природе Србије, Услови 03 број 021-3549/2 од 7. октобра 2024)

#### 6.4.4. Услови за несметано кретање особа са посебним потребама

У складу с планом, потребно је обезбедити особама са инвалидитетом, деци и старим особама приступ објектима, несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу, у складу с Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

#### 6.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19 и 52/20).

#### 6.4.6. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Приликом израде измена и допуна плана детаљне регулације потребно је, у погледу услова мера заштите од пожара и експлозија, имплементирати:

1) Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;

2) Одговарајућу удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона превиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;

3) Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;

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

5) Могућности евакуације и спасавања људи.

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

- очува носивост конструкције током одређеног времена;
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- спречи ширење ватре на суседне објекте;
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

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

(Услови: Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Услови број 217-646/2024 од 1. новембра 2024. године)

#### 6.4.7. Мере цивилне заштите

За предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У поступку реализације планираних решења, потребно је да се примене сви нормативи и стандарди у складу са важећим законима и подзаконским актима, чија је примена обавезна при изради документације и изградње објеката.

(Услови: Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, број 16046-2 од 24. септембра 2024.)

#### 6.5. Мере енергетске ефикасности

При пројектовању и изградњи планираних објеката примењују се следеће мере енергетске ефикасности:

- изградња пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи;
- енергетски ефикасна инфраструктура и технологија
- ефикасни системи грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;
- избор адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- висок степен природне вентилације и остваривање што бољег квалитета ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;

– планирани објекти без превеликих и лоше постављених прозора који повећавају топлотне губитке;

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

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

– природни материјали и материјали нешкодљиви по здравље људи и околину, као и материјали изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– примена адекватне вегетације и зеленила у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања.

У циљу примене мера енергетске ефикасности, примењује се Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

### 7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 7.1. Правила парцелације и препарцелације

##### 7.1.1. Општа правила

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључке на комуналну инфраструктуру:

Минимални степен опремљености грађевинског земљишта за све парцеле је обезбеђивање прикључака на све инфраструктурне мреже: водовод, канализација, топловод, телекомуникациона мрежа, електрична мрежа, гасоводна мрежа или други алтернативни извор енергије.

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

Посебна правила су дата у Посебним правилима за зоне.

#### 7.2. Правила грађења на парцелама

##### 7.2.1. Општа правила

– Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

– Свака грађевинска парцела мора имати независан колски улаз директно са јавне саобраћајнице.

– За постојеће објекте, који нису изграђени испред планиране грађевинске линије и нису премашили дозвољене урбанистичке параметре одређене овим планом, дозвољена је реконструкција у складу с планираним урбанистичким параметрима, уз обавезно обезбеђивање броја паркинг-места у складу са правилима за паркирање.

– Референтни параметри на парцели су висина у метрима и дозвољени индекс заузетости на парцели.

– Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етажне коте венца објекта, укључујући висину оградне терасе повученог спрата.

– Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према јавној саобраћајници.

– Последња етажа је повучена од фасадне равни према јавној саобраћајној површини мин 1,5 m у нивоу пода.

– Нагиб крова изнад повучене етажне је плитак кров максимум 15°.

– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (Гардеробе, санитарни чворови) или заједничког степеништа у објекту, дозвољава се формирање светларника чија је минимална ширина 2.0 m. Минимална

висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Потребно је обезбедити приступ светларнику из приземља или подрума и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

– Под сутеренске етаже налази се испод површине терена, на дубини од максимум 1,0 m или мање. Заузетост сутеренске етаже је иста као и заузетост објекта.

– У сутерену је дозвољена изградња пословних и комерцијалних садржаја. Дозвољене намене у сутерену су и станарске оставе, магацински простор, помоћне просторије, трафо станице, гараже.

– Није дозвољено становање у сутерену, већ само пословни и комерцијални простор, магацини и гараже.

– У случају изградње пословних и комерцијалних садржаја у сутеренским просторијама, оне улазе у обрачун БРГП-а.

– Удаљење од осе пешачке саобраћајнице до осе колског улаза мин. 10,0 m (минимум 8,0 m од регулације пешачке саобраћајнице до ивице улаза у гаражу).

– Колске приступе приликом пројектовања одредити тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред, без додатног маневрисања.

– У случају кад је приступ гаражи предвиђен употребом ауто-лифта, потребно је да површина за чекање испред лифта буде обезбеђена на парцели, како возило које чека не би реметило одвијање саобраћаја на јавној саобраћајној површини.

– Ако је улаз у гаражу предвиђен рампом, рампа се формира у граници парцеле од регулационе линије.

– Паркирање је у оквиру парцеле, у подземној гаражи.

– На свакој парцели на којој се граде објекти пословне намене, као и стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, потребно је обезбедити паркинг-места за инвалиде у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

### 7.2.2. Биланс урбанистичких параметара

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

КАПАЦИТЕТИ	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)			ПЛАНИРАНО (оријентационо)		
	C5	C5.1	C6	C5	C5.1	C6
Укупна површина плана	5704 m <sup>2</sup>			5704 m <sup>2</sup>		
Површина зона C5	3548 m <sup>2</sup>			3101 m <sup>2</sup>		
Површина зона C5.1.	/			447 m <sup>2</sup>		
Планирана зона C6	1826 m <sup>2</sup>			1826 m <sup>2</sup>		
Укупно БРГП површине осталих намена	5.791 m <sup>2</sup>			12.000 m <sup>2</sup>		
	C5	C5.1	C6	C5	C5.1	C6
БРГП	3726	115	1950	6600 m <sup>2</sup>	2603 m <sup>2</sup>	2797 m <sup>2</sup>
Број станова	56	2	22	76	17	37
Број становника	154	8	78	215	68	107
Број запослених	10	/	2	18	3	9
Површина јавне намене ЈПП1	329 m <sup>2</sup>			329 m <sup>2</sup>		

Табела 3. Упоредни приказ урбанистичких параметара ПГР – ПДР

ПАРАМЕТРИ	ПГР			ПДР		
	C5	C5.1	C6	C5	C5.1	C6
Максимални индекс заузетости	60%	/	60%	60%	69%	60%
Максимални индекс изграђености	3,5	/	2,8	/	/	/
Висина објекта	24,0 m/ 27,5 m	/	12,0 m/ 15,5 m до 18,0 m/21,5 m	23,0 m/ макс. 3,5 m изнад коте пода ПС-а	ка Прешевској 22,5 m/24,5 m, ка Димитрија Давидовића 16,5 m/22,5 m/24,5 m	18,0 m/ 20,5 m

## 7.2.3. Посебна правила за изградњу објеката у зони С5

	Правила грађења у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у средњој зони града С5
Основна намена површина	Вишепородично становање 100%
Компатибилност намене	С вишепородичним становањем су компатибилне намене: комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Компатибилна намена може бити максимално 5% заступљена на парцели. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели је дозвољена изградња једног објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости је 60%.
Висина објекта	Максимална висина објекта је 23,0 m, од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етаже. Кота венца повученог спрата је максимум 3,5 m изнад коте пода повучене етаже. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње етаже, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења. Грађевинска линија је на одстојању 3,0 m од регулације Прешевске улице. Дозвољени су препусти ка Прешевској 1,0 m преко грађевинске линије у површини од 50% фасаде. Објекти су двострано узидани на к. п. 4160, 4159, 4158/1, 4157. Објекат на к. п. 4156 КО Звездара се планира као једнострано узидан ка 4157.
Растојање од бочних и задње границе	Растојање од бочне границе парцеле без отвора је 0,0. За део објекта који није узидан важи правило растојања од бочне границе парцеле: 1/5 висине објекта за отворе са помоћних просторија и 1/3 висине објекта за отворе стамбених просторија. Узидани део објекта – калкан не може бити дужи од калкана објекта који је изграђен према параметрима из плана. Растојање од задње границе парцеле је 1/3 висине објекта.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте, а кота нестамбених просторија је максимум 0,2 m од коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.
Правила и услови интервенције на постојећим објектима	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима. Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и /или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција у оквиру габарита и волумена објекта, уколико је у складу с осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује новим, за њега важи правила предвиђена за изградњу новог објекта.
Услови за слободне и зелене површине	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 подземних објеката) износи 15%.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже према нормативина за паркирање датим у поглављу 6.1.1. овог плана: - број места за смештај путничких возила за нове капацитете се одређују према нормативима – минимум: за становање 1,3 ПМ по стану, за пословање 1 ПМ/50 m <sup>2</sup> нето површине; - од укупног броја потребних паркинг-места предвидети одређен број паркинг-места опремљених пуњачима. Максимална заузетост парцеле подземном гаражом је 85%. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, а у оквиру грађевинске парцеле, горња кота плоче гараже мора бити усклађена са партерним решењем планираног терена, насута и уређена.
Архитектонско обликовање	Приликом пројектовања фасада обезбедити место за постављање клима уређаја. Последња етажа се изводи у форми повученог спрата који се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем, уређеним у виду „зеленог крова” екстензивног или интензивног типа са мин 30 cm насуте земље. Слојеви зеленог крова су: заштитни слој, дренажно-акумулациони слој, филтер слој, супстрат и вегетација из групе седум биљака.

Ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле се могу ограђивати према улици ниским зидом од 30 см и простор између грађевинске и регулационе линије озеленети и партерно уредити. Ка бочним и задњој граници, парцеле могу се оградити оградом до висине од 0,90 м (или транспарентном оградом до висине од 1,40 м). Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 м. Уколико је ограда транспарентна, изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

### 7.2.3. Посебна правила за изградњу објеката у зони С5.1.

	Правила грађења у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у средњој зони града С5.1.
Основна намена површина	Вишепородично становање 100%
Компатибилност намене	С вишепородичним становањем су компатибилне намене: комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Компатибилна намена може бити максимално 5% заступљена на парцели. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели је дозвољена изградња једног објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости је 69%.
Висина објекта	Висина објекта је дефинисана ка Прешевској улици 22,5 м/24,5 м. Висина објекта ка пешачкој стази Димитрија Давидовића је 16,5 м/22,5 м/24,5 м. Из Улице Димитрија Давидовића су два повлачења објекта. *идејно решење је саставни део документације плана. У графичком прилогу бр. 4 „План нивелације и регулације” дати су пресеци планираног објекта са висинском регулацијом. За к. п. 4161/1 је обавезно директно спровођење у складу са идејним решењем које је саставни део документације. Сви препусти на фасади су у складу с идејним решењем.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења. Грађевинска линија је на одстојању 3,0 м од регулације Прешевске улице. Грађевинска линија објекта се поклапа са регулационом линијом пешачке стазе – Улице Димитрија Давидовића. Објекат се планира као једнострано узидан ка к. п. 4160 у дужини од 30 м.
Растојање од бочних и задње границе	Растојање од бочне границе парцеле без отвора је 0,0, са отворима 1/3 висине.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 м виша од нулте коте, а кота нестамбених просторија је максимум 0,2 м од коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 31%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту с тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже према нормативима за паркирање датим у поглављу 6.1.1. овог плана: - број места за смештај путничких возила за нове капацитете се одређује према нормативима – минимум: за становање 1,3 ПМ по стану, за пословање 1ПМ/50 м <sup>2</sup> нето површине; - од укупног броја потребних паркинг-места предвидети одређен број паркинг-места опремљених пуњачима. Максимална заузетост парцеле подземном гаражом је 85%. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, а у оквиру грађевинске парцеле, горња кота плоче гараже мора бити усклађена са партерним решењем планираног терена, насута и уређена.
Архитектонско обликовање	Приликом пројектовања фасада обезбедити место за постављање клима уређаја. Последња етажа се изводи у форми повученог спрата који се повлачи у складу са идејним решењем датим у документацији плана. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем, уређеним у виду „зеленог крова” екстензивног или интензивног типа са мин. 30 см насуте земље. Слојеви зеленог крова су: заштитни слој, дренажно-акумулациони слој, филтер слој, супстрат и вегетација из групе седум биљака.

Ограђивање парцеле	Грађевинска парцела се може ограђивати према улици ниским зидом од 30 cm и простор између грађевинске и регулационе линије озеленети и партерно уредити. Ка бочним и задњом граници парцеле могу се ограђити оградом до висине од 0,90 m (или транспарентном оградом до висине од 1,40 m). Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено ограђити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

#### 7.2.4. Посебна правила за изградњу објеката у зони С6

	Правила грађења у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање С6
Основна намена површина	Вишепородично становање 100% Вишепородично становање подразумева већи број стамбених јединица у оквиру једног објекта.
Компатибилност намене	Са вишепородичним становањем су компатибилне намене: комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.
Грађевинска парцела	К. п. 4189/18 КО Звездара, због немогућности да самостално буде грађевинска, обавезно се препарцелацијом спаја са суседним к. п. 4189/5 или 4189/6 КО Звездара.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели је дозвољена изградња једног објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости је 60%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 18,0 m, од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте ограде повучене етаже. Максимална висина венца повучене етаже објекта је 20,5 m. Кота венца повученог спрата је максимум 3,5 m изнад коте пода повучене етаже. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње етаже према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. *На к. п. 4198/2, висина венца је 15,0 m/кота венца повученог спрата је максимум 3,5 m изнад коте пода повучене етаже (17,5 m).
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења. Грађевинска линија је на одстојању 2,1 m од регулације Ђевђелијске улице. Грађевинска линија према пешачкој стази – Улици Димитрија Давидовића се поклапа са регулационом линијом.
Положај објекта на парцели	Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Грађевинска линија према Ђевђелијској улици је удаљена 2,1 m од регулационе линије. Није обавезно постављање објекта или делова на грађевинску линију, већ у простору који је њима дефинисан. Зона грађења је дефинисана према јавним површинама и према задњом граници грађевинске парцеле. Објекат на к. п. 4189/4 се планира као двострано узидан ка парцелама 4189/3 и 4189/5. Објекат на парцели 4189/5 се планира као једнострано узидан ка парцели 4189/4. Објекат на к. п. 4189/3 се планира као двострано узидан ка к. п. 4189/4 и к. п. 4189/2; *Објекат на к. п. 4189/2 се планира као слободностојећи; Објекат на к. п. 4189/6 се задржава у постојећем габариту и волумену.
Растојање од бочних и задње границе парцеле	Растојање од бочне границе парцеле без отвора је 0,0 за двострано узидане објекте. За једнострано узидане и слободностојеће објекте важи правило растојања од бочне границе парцеле: 1/5 висине објекта за отворе с помоћних просторија и 1/3 висине објекта за отворе стамбених просторија. Калкан не може бити дужи од калкана објекта који је изграђен према параметрима из плана. Растојање од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 5 m.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте, а кота нестамбених просторија је максимум 0,2 m од коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.
Правила и услови интервенције на постојећим објектима	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима. Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и /или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција у оквиру габарита и волумена објекта, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује новим, за њега важе правила предвиђена за изградњу новог објекта.
Услови за слободне и зелене површине	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 подземних објеката) износи 15%.

Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже према нормативима за паркирање датим у поглављу 6.1.1. овог плана: - број места за смештај путничких возила за нове капацитете се одређује према нормативима – минимум: за становање 1,3 ПМ по стану, за пословање 1 ПМ /50 m <sup>2</sup> нето пословања. - од укупног броја потребних паркинг-места предвидети одређен број паркинг-места опремљених пуњачима. Максимална заузетост парцеле подземном гаражом је 85%. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, а у оквиру грађевинске парцеле, горња кота плоче гараже мора бити усклађена са партерним решењем планираног терена, насута и уређена.
Ограђивање парцела	Грађевинске парцеле се могу ограђивати према улици ниским зидом од 30 cm и простор између грађевинске и регулационе линије озеленети и партерно уредити. Ка бочним и задњом граници парцеле могу се оградити оградом до висине од 0,90 m (или транспарентном оградом до висине од 1,40 m). Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Архитектонско обликовање	Приликом пројектовања фасада обезбедити место за постављање клима уређаја. Последња етажа се изводи у форми повученог спрата који се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
Минимални степен опремљености	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

## 8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Доношењем овог плана ставља се ван снаге, у делу који је обухваћен границом овог плана, План детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05).

Обавеза инвеститора је да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објекта дефинисаних Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24).

За к. п. 4161/1 је обавезно директно спровођење у складу са идејним решењем које је саставни део документације.

Саставни део плана детаљне регулације је:

## Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница плана	Р 1 : 500
2. Постојећа намена површина и објеката	Р 1 : 500
3. Планирана намена	Р 1 : 500
4. Нивелационо-регулациони план	Р 1 : 500
5. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1 : 500
6. Синхрон-план	Р 1 : 500

1. АПР фирме
2. Лиценце
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 004065836 2025 14810 006 000 000 001
5. Одлука о изради Измена и допуна плана детаљне регулације Булевар
6. краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9, за Блок 2, Градска
7. општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 95/2021) са Решењем о
8. неприступању изради Стратешке процене о утицају на животну средину
9. Катастарско-топографски план
10. Катастар подземних инсталација
11. Елаборат за рани јавни увид
12. Изводи из планова вишег реда
13. Геолошка карта
14. Услови
15. Извештај о раном јавном увиду
16. Записник са 80. седнице Комисије за планове
17. Записник са 94. седнице Комисије за планове
18. Идејно решење за к. п. 4161/1 за потребе спровођења
19. Записник са 117. седнице Комисије за планове
20. Извештај о извршеној стручној контроли
21. Мишљење секретаријата за урбанизам
22. Записник са 143. седнице Комисије за планове
23. Извештај о јавном увиду
24. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

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

## Скупштина Града Београда

Број 350-8/26-С, 27. фебруара 2026. године

Председник  
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. фебруара 2026. године, на основу члана 35, став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УНУТРАШЊЕГ МАГИСТРАЛНОГ ПОЛУПРСТЕНА И УЛИЦА: ХАЦИ МУСТАФИНЕ, ЖИВОЈИНА ЖУЈОВИЋА И ПРЕШЕВСКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

#### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

##### A) ОПШТИ ДЕО

###### 1. Увод

Изради плана детаљне регулације приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блок између унутрашњег магистралног полупрстена и улица: Хаџи Мустафине, Живојина Жујовића и Прешевске, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 9/25) (у даљем тексту: план), а на основу иницијативе наручиоца „Ent Miller services” д. о. о., Београд, Милана Ракића 16а. Циљ израде плана је стварање планског основа за трансформацију блока и изградњу објеката намењених претежно вишепородичном становању.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 12. до 26. маја 2025. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (саставни део документације плана) на 133. седници одржаној 17. јуна 2025. године.

###### 2. Правни и плански основ

Правни основ за израду плана:

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

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

– Одлука о изради Плана детаљне регулације за блок између унутрашњег магистралног полупрстена и улица Хаџи Мустафине, Живојина Жујовића и Прешевске, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 9/25).

Плански основ за израду плана:

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

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

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

Према ППР Београда, обухват плана се налази у Целини II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара, у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

– мрежа саобраћајница.

Површине осталих намена:

– мешовити градски центри у зони више спратности (M4).

За предметну локацију дефинисано је даље спровођење ППР Београда:

– обавезном израдом плана детаљне регулације,

– на основу важећег плана детаљне регулације – План детаљне регулације блокова између улица: Прешевске, Велимира Рајића, Хаџи Мустафине, Шабачке, Димитрија Туцовића и Живојина Жујовића, Градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 62/19) (у даљем тексту: ПДР „Прешевска”).

2) План генералне регулације система зелених површина Београда

Према ППР СЗП Београда, у обухвату плана планирани су блокови и саобраћајне површине, а у ширем окружењу, дуж Улице Димитрија Туцовића, планиране су трасе дрвореда као елементи система зелених површина.

Изводи из ППР Београда и ППР СЗП Београда су саставни део документације плана – Извод из планских докумената.

###### 3. Обухват плана

###### 3.1. Граница плана

Границом плана обухваћен је део територије градске општине Звездара – блок између планираног коридора унутрашњег магистралног полупрстена (у даљем тексту: УМП) и улица: Хаџи Мустафине, Живојина Жујовића и Прешевске.

Оријентациона површина плана је 0,47 ха.

Граница плана приказана је на свим графичким прилозима.

###### 3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

К. О. Звездара

целе к. п.: 4083, 4085, 4086, 4084, 4100, 4097/2, 4098/2, 4098/1, 4097/1, 4096, 4099,

делови к. п.: 4225/3, 4223/1, 4082, 4066, 4103, 4095, 4224, 4017/3.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела плана важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога 2д – „Катастарско-топографски план”, Р 1 : 500.

###### 4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина”, Р 1 : 500)

У постојећем стању, у обухвату плана заступљене су следеће намене површина:

површине јавних намена:

– мрежа саобраћајница,

површине осталих намена:

– површине за становање.

Предметна локација заузима изузетно повољан положај у градском ткиву и веома је добро саобраћајно повезана са свим деловима града.

У површинама за становање налазе се:

– уз Хаџи Мустафину улицу – објекти породичног становања, спратности од П+0 до П+Пк, лошег бонитета са више стамбених и помоћних објеката на парцели,

– уз улице: Живојина Жујовића и Пршевску – објекти вишепородичног становања, спратности Су+4+Пк, 2По+5+Пк, П+5+Пк и Су+П+5+2Пк, новије градње и доброг бонитета (један објекат на парцели – слободностојећи, једнострано или двострано узидани).

## Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”,  
Р 1 : 500)

Планиране површине јавних намена:

– мрежа саобраћајница.

Планиране површине осталих намена:

– површине за становање – вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (зона С5).

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha)	(%)	Укупно планирано (ha)	(%)
Површине јавних намена				
Мрежа саобраћајница	0,09	19	0,11	23
Укупно јавне намене	0,09	19	0,11	23
Површине осталих намена				
Површине за становање	0,38	81	0,36	77
Укупно остале намене	0,38	81	0,36	77
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>0,47</b>	<b>100</b>	<b>0,47</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

С аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) 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.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, према члану 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) (у даљем тексту: Закон о културним добрима), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове, 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, према члану 110. Закона о културним добрима, 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, број 66-83/2025 од 30. маја 2025. године)

#### 2.1.2. Заштита природе и природних добара

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

Приликом реализације планиране изградње неопходно је обезбедити највиши ниво очувања и унапређења животне средине уз примену следећих мера заштите природе:

- Озелењавање ускладити са планираном наменом површина.

- Обезбедити максимално очување и заштиту високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала). За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, прибавити сагласности надлежних институција за извођење радова како би се уклањање вегетације svelo на најмању меру.

- Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима 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, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон).

- Дуж саобраћајница, на парцелама формирати заштитно зеленило – травњаке и ниско зеленило у циљу смањења директних и индиректних негативних ефеката (прашина, бука, гасови) и како би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора.

- Приликом озелењавања простора, предност дати аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, са густом и добро развијеном крошњом, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да притом нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.

- За потребе осветљења применити ЛЕД технологију и обезбедити да сноп светлости буде уперен ка тлу.

- У случају примене мањих или већих вертикалних стаклених површина, користити стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења ризика од колизије и страдања птица на стакленим површинама.

- Извршити комплетну санацију и затрављивање свих површина деградираних током извођења радова.

- Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је, сагласно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), дужан да обавести Министарство заштите животне средине и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

(Услови: Завод за заштиту природе Србије, 03 број 021-1808/2 од 27. маја 2025. године)

### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

За предметни план донето је Решење о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за блок између унутрашњег магистралног полупрстена и улица: Хаџи Мустафине, Живојина Жујовића и Прешевске, Градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 9/25).

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

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

- У циљу заштите вода и земљишта:

- извршити прикључење планираних објеката на комуналну инфраструктуру;

- обезбедити сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина), зауњених отпадних вода са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, из гаража и санитарно-фекалних отпадних вода;

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

- изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- обезбедити предтретман зауњених отпадних вода из гаража и са саобраћајних и манипулативних површина у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливних површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

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

- У циљу заштите ваздуха:

- обезбедити централизован начин загревања објеката прикључењем на систем даљинског грејања или на гасоводну мрежу;

- користити расположиве видове обновљиве енергије – геотермалну енергију (уграђу топлотних пумпи), соларну енергију (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и др;

- извршити озелењавање и уређење слободних и незастртих површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора. При пројектовању објеката применити решења озелењавања као што су: зелени зидови, зелени кровови, кровне баште, итд.;
- формирати заштитни зелени појас, између регулационе и грађевинске линије где год је то могуће, у циљу смањења загађења пореклом од издувних гасова моторних возила.

- У циљу заштите од буке:

- применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом, пригушивача буке и др.), при пројектовању, односно изградњи објеката, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираних објеката (систем за вентилацију и климатизацију, агрегат за струју, трафостаница, топлотна подстаница, машинске инсталације и др)

не прекорачује прописане граничне вредности, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и одговарајућом акустичком зоном одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22);

– применити грађевинске и техничке мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС УЈ6.201:1990.

Приликом изградње подземних гаража обезбедити:

– систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”. Није дозвољено вентилационе одводе из подземне гараже изводити на површину тла (партерно) у унутрашњост блока;

– систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање 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) по потреби; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздуху;

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

– систем за контролу ваздуха у гаражи;

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

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

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

– предност дати коришћењу агрегата на гас,

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

– у случају да агрегат као енергент користи течном гориво, резервоар за складиштење енергената сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента. При одабиру врсте течном горива предност дати биодизелу,

– у случају да се агрегат смешта у објекат, издувне гасове извести у слободну струју ваздуха.

Приликом изградње трафостаница обезбедити:

– примену одговарајућих техничких и оперативних мера којима се обезбеђује да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 16/25) и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (В) не прелази 40 μT;

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

– у случају уградње 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 трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

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

Начин прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом реализовати 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; на грађевинској парцели потребно је обезбедити посебне просторе или делове објекта за постављање контејнера/посуда за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материјала насталих у току коришћења објекта и то:

– амбалажног отпада из комерцијално-продајног простора;

– рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, 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 лист Града Београда”, број 98/10). С тим у вези обезбедити простор за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада;

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

– комуналног и другог неопасног отпада.

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

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

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

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

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

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

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

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

– обезбеди да возила којима се превози настали грађевински отпад до крајњег одредишта имају цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта.

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

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, V-04 број 501.2-282/2025 од 17. јуна 2025. 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 –  $I_{max}$  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

Сеизмички параметри	Повратни период времена (Године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,06	0,1	0,1
$I_{max}$ (EMS-98)	VI–VII	VII–VIII	VII–VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

– Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно 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, 87/18 и 87/18 – др. закони) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката, како би се обезбедили основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара: очува носивост конструкције током одређеног времена, спречи ширење ватре и дима унутар објекта као и на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно одредбама Правилника 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.

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, користити 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. 53/88, 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);

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

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

– објекте реализовати у складу с 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”, број 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, потребно је прибавити Услов с аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

(Услови: Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Београду, 07.7 број 217-395/2025 од 12. јуна 2025. године)

Услови од интереса за одбрану земље

За предметни план нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

(Услови: Министарство одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, број 6759-2 од 12. јуна 2025. године)

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

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

На основу урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације за део блока између унутрашњег магистралног полупрстена и улица: Хаџи Мустафине, Живојина Жујовића и Прешевске, градска општина Звездара”, од стране предузећа „Geotec 021” из Новог Сада (2025. године), дефинисани су инжењерско-геолошки услови.

Терен на коме се налази предметна локација у морфолошком погледу представља део падине која се од Булеvara краља Александра (Гребена) пружа у правцу североистока, према Улици Димитрија Туцовића. Генерално, нагиб падине је променљив, креће се од 2–5°, а у зони предметне локације је максимално око 3°. Апсолутне коте терена у широј зони предметне локације су од 130 до 150 мнв, а на самој микролокацији од 136 до 146 мнв.

Ово је стабилан део терена на коме нема трагова савремено активних колувијалних процеса. Осим површинског спирања и физичко-хемијског површинског распадања стенских маса, на данашњи изглед терена најдоминантнији утицај је имао човек, својим деловањем у процесу урбанизације, изградње објеката и инфраструктуре.

Анализом постојеће геолошко-геотехничке документације дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости у чијој подини квартара леже седименти терцијарне старости. Терцијар изграђују сарматски кречњачки ( $M_3^1K$ ) као и панонски лапоровито-карбонатни седименти ( $M_3^2Lk$ ), лапори ( $M_3^2L$ ) и глиновити лапори ( $M_3^2GL$ ). Квартарне наслагае које чине делувијално-пролувијалне глине ( $Q_1dpr$ ), делувијалне глине ( $Q_2d$ ) и еолске наслагае – падински лес ( $Q_2l$ ) јављају се на заравњеним и превојним подручјима, као и деловима блажих падина.

На контакту водопрпусних лесних депозита и слабо водопрпусних делувијалних и делувијално-пролувијалних наноса, честе су појаве процедурних вода и локалних засићења (појава подземне воде је на дубини од 2,5 до 8,7 m од површине терена).

У конкретним условима коришћења терена за градњу, знатно већи утицај имају атмосферске воде или воде које се из оштећених канализационих цеви концентрисано инфилтрирају у лесоидне наслагае. Осетљивост повлатних наслага на допунска провлажавања је знатна, посебно макропорозног леса. Расквашени делови стенске масе су склони наглом слегању услед растварања структуре. Таква слегања су најчешће нагла, праћена деформацијама и могу угрозити стабилност конструкције.

На основу резултата мерења нивоа подземне воде у неколико околних бушотина закључено је да локални хидрогеолошки услови омогућавају израду укопаних делова објеката (до две етажне) без бојазни да ће ови делови објеката бити изложени утицају сталног нивоа подземне воде (значајно при пројектовању и изградњи базена). Услед могућности дотока процедурних приповршинских вода (атмосферских и комуналних), укопане делове конструкције штитити прописном хидроизолацијом.

Детаљном анализом постојеће геолошко-геотехничке документације и прегледом објекта и терена нису уочени показатељи савремених геолошких процеса и појава на предметној локацији. Према постојећој документацији, предметна локација се налази на делу терена који спада у условно стабилне терене с обзиром на то да у условима неадекватног засецања падине при изградњи објеката у оваквим теренима, без примене адекватне заштите (привремене и трајне) може доћи до појава нестабилности које могу угрозити општу стабилност падине и објеката на њој.

Општи је закључак да је терен у природним условима и у условима досадашње изграђености стабилан, али с обзиром на конструкцију терена, било какво неадекватно засецање падине може да проузрокује појаве нестабилности.

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

Рејон ПА2 припада теренима чија инжењерско-геолошка својства условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (према ППР Београда) – условно повољни терени.

У оквиру овог рејона издвојени су делови терена нагиба од 5° до 10° изграђени у површинском делу од еолско-делувијалних наслага неуједначене дебљине, које леже преко терцијарних и кредних седимената. Појава подземне воде се може налазити на дубини мањој од 5 m.

Карактеристика овог рејона је потпуно одсуство хидрографске мреже. Све повремене воде од падавина брзо се процеђују у подземље. У време већих падавина та оцедљивост је нешто мања у депресијама. Водопрпусљивост приповршинских делова је зависна од степена заглињености хумифицираних делова. У сваком случају, треба рачунати на велику пропусност приповршинских делова терена.

Изградња објеката високоградње – са геотехничког аспекта ово је условно повољан рејон у коме начин и дубину фундаирања нових објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темељне конструкције објеката високоградње и саобраћајница изведене у лесоидним седиментима морају се штитити од допунских провлажавања израдом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже.

Уколико су објекти без подземних етажа, обавезно је вршити дубље фундаирање у „самониклом тлу” или извршити замену тла са квалитетнијим материјалом (шљунком и туцаником) уз прописано збијање и на њима вршити ослањање темељних конструкција објеката. Укопане делове објеката штитити од утицаја процедурних подземних вода одговарајућом хидроизолацијом или дренажним системом, којим би се омогућило трајно дренажање подземне воде око и испод објеката.

Испод насипа терен изграђује падински лес који се сматра релативно повољним за темељење грађевинских објеката, при чему је неопходно да се врста и дубина темељења дефинишу на основу карактеристика средина у циљу њихове стабилности у односу на носивост тла и укупна слегања.

Основна карактеристика леса је склоност ка структурним променама приликом накнадног провлаживања, што доводи до неконтролисаног допунског и неравномерног слегања објеката. Зато је неопходно начин и дубину фундаирања објеката прилагодити његовој структурној чврстоћи, како у периоду изградње објеката тако и у време експлоатације, при чему треба планирати регулацију површинских концентрисаних дотока воде, а испод објеката изолацију

свих мокрих чворова. Изградњом објеката са једном етажом они би се фундирани у лесном комплексу.

Објекти са две и више подземних етажа фундирани би се у делувијалним и делувијално-пролувијалним прашинастим глинама. Ове средине се према физичко-механичким својствима сврставају у врло повољне средине за директно фундарање грађевинских објеката. Карактеристика ових средина су добра физичко-механичка својства што условљава добру носивост тла, као и низак степен деформабилности при накнадном провлаживању.

Изградња саобраћајница – на овом терену све саобраћајнице ће се изводити површински. Нивелација се прилагођава терену и неће бити великих захвата усецања или насипања. Уколико до истих и дође, стабилност косина висине до 2 m може се у потпуности обезбедити нагибима 1,5:1. Косине заштитити биоторкретом, односно у потпуности их треба затравити и додатно осигурати брзорастућим ниским растињем.

Приповршинске наслаге су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање.

Код објеката инфраструктуре услови за водоводну мрежу су врло неуједначени и неповољни на целом простору из разлога великих висинских разлика терена.

Пратећи објекти водовода, шахте и подстанице, могу се фундирати плитко (на АБ тракама (роштиљ) или плочи). Напони на темељном контакту не треба да буду већи од 100 kN/m<sup>2</sup>, у супротном, потребна су побољшања темељног тла.

Објекти на којима се врши дистрибуција воде или се користе у технолошком процесу, морају имати заштитне тротоаре због изливања воде и угрожавања темеља.

Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1,5 m немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). До наведене дубине није неопходна заштита ископа. Изградња пратећих објеката у виду ревизионих шахти изводиће се у конкретним условима побољшања темељног тла, у зависности од оптерећења, односно, напона на темељној спојници. Обично су малих габаритних оптерећења и темељење се може изводити на свим типовима директних темеља.

Уколико се изводе дубљи ископи (преко 1,5 m) неопходно је разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Начин и места разупирања дефинисаће се статичким прорачуном. Заштита стабилности ископа може се извести: привременим косинама – широким ископом (уколико се изводе на зеленим површинама) или са континуалном подградом (дрвена подграда или са покретним челичним таблама са вођицама – „krinks”). Такође је потребно применити и мере за одстрањивање подземне воде.

Уколико се фекална канализација укопава дубље (преко 4 m) онда се иста може ефикасно извести поступком утискивања. Препоручује се да колектори буду од тврде ребрасте цеви.

Посебни услови за израду електро мреже нису неопходни јер се високонапонски каблови постављају директно у тло, на катама које нису условљене карактеристикама тла. Посебну пажњу обратити да се са дужином постављања каблова прође зона замрзавања тј. 0,8 m од површине терена. У сваком случају, каблове напонске мреже постављати изван нивоа подземних вода а небитно је да ли су у хумизираним слоју или основном тлу. Исти услови важе и за постављање подземне телекомуникационе мреже.

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

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

Сви планирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно да обезбеде минималне, прописима утврђене услове комфора, а да притом 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 применом следећих мера:

- оријентацију и функционални концепт објекта дефинисати тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила;

- применити топлотно зонирање објекта, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;

- користити природно осветљење и пасивне добитке топлотне енергије зими, односно обезбедити заштиту од прегревања у току лета адекватним засенчењем;

- пројектовати оптималну величину отвора како би се смањили губици енергије, а просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са наменом;

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

- побољшати топлотне карактеристике постојећих објеката;

- пројектовати систем централног грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;

- правилно одабрати вегетацију у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;

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

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

#### 2.1.7. Услови за приступачност простора

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

#### 2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За одлагање комуналног отпада из постојећих објеката у обухвату плана користе се контејнери постављени на углу

улица Прешевске и Тршћанске (три контејнера) и на углу улица Хаџи Мустафине и Шабачке (четири контејнера).

Према Одлуци о управљању комуналним отпадом, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21), судови за одлагање отпада састава као кућно смеће из планираних објеката морају бити постављени у оквиру припадајућих парцела или у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката.

За приступ судовима за смеће ради њиховог пражњења потребно је обезбедити ширину за пролаз комуналног возила димензија 8,60 x 2,50 x 3,50 m. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се остале врсте отпада морају сакупљати у специјалне судове и предавати у надлежност изабраним оператерима на даљи третман.

За изградњу сваког новог објекта појединачно, инвеститори су у обавези да, од ЈКП „Градска чистоћа”, прибаве ближе услове у којима ће бити описане могућности за смештај потребних судова, прописан њихов тип и број, одређен у складу са важећим нормативима.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, број 7404/2 од 19. маја 2025. године)

### 3. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

#### 3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 500)

Попис грађевинских парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Део Прешевске улице	СА-1	цела к. п.: 4097/2, делови к. п.: 4017/3, 4095, 4096, 4097/1, 4098/2, 4098/1
Део Улице Живојина Жујовића	СА-2	део к. п.: 4098/1
Део Улице Хаџи Мустафине	СА-3	део к. п.: 4225/3
Раскрсница улица Хаџи Мустафине и Живојина Жујовића	СА-4	делови к. п.: 4225/3, 4082, 4223/1, 4066, 4083, 4224, 4103

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

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда, према коме се веза предметне локације са широм саобраћајном мрежом града остварује преко улица: Тршћанске, Димитрија Туцовића и Булеvara краља Александра.

Западно од обухвата плана, према ПГР Београда планирана је траса саобраћајнице Унутрашњи магистрални полупрстен (УМП) – деоница 5, за коју је у току израда Плана детаљне регулације за саобраћајни потез УМП-а од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста – сектори 4 и 5, од чвора „Шумице” до Панчевачког моста, градске општине Вождовац, Врачар, Звездара и Палилула (Одлука о изради – „Службени лист Града Београда”, број 25/05). Траса сектора 5 УМП-а делом се поклапа са трасом постојеће Тршћанске улице, а коридор овог сектора пресеца Булевар краља Александра и Улицу Димитрија Туцовића.

Улице унутар предметног подручја остају део секундарне уличне мреже и служе за приступ постојећим и планираним садржајима.

У обухвату плана налази се део трасе улица Хаџи Мустафине и Прешевске. Хаџи Мустафина улица се планира са регулацијом која садржи једносмерни коловоз од 4,5 m и обостране тротоаре ширине 2 m са јужне односно 1,5 m са северне стране. Прешевска улица планира се са коловозом ширине 6 m и обостраним тротоарима ширине 1,5 m са северне стране, односно 1,7 m са јужне стране.

Улица Живојина Жујовића тангира предметни простор са источне стране.

У нивелационом погледу, планирано саобраћајно решење прилагођено је постојећем стању саобраћајница нарочито у деловима уз објекте који се овим планом задржавају.

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

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.

Планиране инсталације није дозвољено постављати у слојеве коловозне/пешачке конструкције. Минимална дубина горње коте елемената инсталације не сме бити мања од 80 cm у случају када се постављају испод коловоза, односно 65 cm у случају пешачке стазе. За елементе подземних инсталација обезбедити заштитни слој минималне дебљине 20–30 cm. Изузетно, могуће је плиће локално полагање инсталација са потребним заштитима уколико је то условљено просторно-техничким могућностима и ограничењима. Такође, за систем адаптивилног управљања саобраћајем, изузетно се допушта

постављање такве врсте инсталација у површинске слојеве коловозне конструкције.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

### 3.1.2. Јавни градски превоз путника

Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз, а доминантну улогу у опслуживању имаће и даље трамвајски, тролејбуски и аутобуски подсистеми јавног превоза чије се трасе задржавају дуж Улице Димитрија Туцовића и Булевара краља Александра. Не планира се вођење линија јавног градског превоза улицама: Прешевска, Живојина Жујовића и Хаџи Мустафина.

### 3.1.3. Паркирање

Паркирање за планиране садржаје обезбедити на припадајућој парцели, у подземним етажама објеката, према нормативима који су дефинисани у правилима грађења за становање.

(Услови: ЈКП „Београд-пут”, број IV/3 20379-1/2025 од 21. маја 2025. године и IV/3 42880-1/2025 од 15. октобра 2025. године)

(Услови: ЈП „Путеви Београда”, III број 350-308/25 од 9. јуна 2025. године)

(Услови: Секретаријат за јавни превоз, XXXIV-03 број 346.7 – 36/2025 од 19. јуна 2025. године)

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

### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

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

Простор обухваћен планом припада другој висинској зони водоснабдевања београдског водоводног система. Предметно подручје је прикључено на градску водоводну мрежу.

Постојећа водоводна мрежа, која је од значаја за ову локацију, изграђена је у ободним улицама:

– Ø40 mm (В2П40) и Ø150 mm (В2ДЛ150) у Улици Живојина Жујовића;

– Ø80 mm (В2Л80) у Хаџи Мустафиној улици;

– Ø150 mm (В1ДЛ150) у Прешевској улици.

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

Решење водоснабдевања условљено је локацијом територије плана (друга висинска зона водоснабдевања) и стањем изграђене водоводне мреже градског система. Снабдевање водом предметне локације планира се из јавне градске водоводне мреже, којом управља ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

У Хаџи Мустафиној улици планира се замена постојећег цевовода Ø80 mm цевоводом минималног пречника Ø150 mm.

У Улици Живојина Жујовића планира се замена постојећег цевовода Ø150 mm цевоводом минималног

пречника Ø150 mm до везе на планирани мин. Ø150 mm у Хаџи Мустафиној улици.

Трасе цевовода се планирају у јавним површинама, у тротоару саобраћајница, у свему према синхрон плану.

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

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

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, Водовод, број 29500/1<sub>4-1</sub>/980/25 од 21. маја 2025. године)

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, Изворишта, арх. бр. 29500/1<sub>4-1</sub>/963/25 од 20. маја 2025. године)

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

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

Према важећем Генералном пројекту Београдске канализације, територија плана, у погледу одвођења отпадних вода припада Централном канализационом систему, Булбулдерском сливу, на делу где се канализација врши по општем систему.

У непосредном окружењу, у ободним улицама изграђена је канализациона мрежа:

– ОК400 mm у Улици Живојина Жујовића;

– ОК300 mm у Хаџи Мустафиној улици;

– ОК300 mm у Прешевској улици.

Главни реципијент за отпадне (атмосферске и употребљене) воде са територије плана је колектор општег система ОБ60/110-120/180-140/210-250/230 cm, изграђен дуж улица Димитрија Туцовића и Џивијеве и улива се у колектор ОБ300/450 cm у Поенкаревој улици, који се излива низводно од Панчевачког моста у реку Дунав. Након изградње интерцептора, постојећи колектор ОБ300/450 cm у Поенкаревој улици, користиће се искључиво за транспорт атмосферских (растеретно-преливних) вода.

Планира се усаглашавање хидротехничких решења са следећом планском и техничком документацијом у непосредном окружењу:

– План детаљне регулације блокова између улица: Прешевске, Велимира Рајића, Хаџи Мустафине, Шабачке, Димитрија Туцовића и Живојина Жујовића, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 62/19) – дуж улица Прешевска, Велимира Рајића и Хаџи Мустафина планиран је Нови Булбулдерски колектор 120/180cm;

– План детаљне регулације за саобраћајни потез УМП-а од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста – сектори 4 и 5, од чвора „Шумице” до Панчевачког моста, градске општине Вождовац, Врачар, Звездара и Палилула, чија је израда у току – планирано је одводњавање саобраћајних површина УМП-а до главних постојећих и планираних реципијената (Мокролушки колектори, Булбулдерски колектори и колекторски систем у Јужном булевару);

– Идејни пројекат канализације у сливу Булбулдерског потока (Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 1979. године);

– Измена Идејног пројекта канализације у сливу Булбулдерског потока („Хидропланинг”, 2005. године);

– Идејни пројекат канализационе мреже у оквиру услова за уређење простора за Блок 19 на општини Звездара („Славија пројект”, 1990. године).

Непосредни реципијенти отпадних (употребљених и атмосферских) вода са територије плана су:

- ОК400 mm у Улици Живојина Жујовића;
- ОК300 mm у Хаџи Мустафиној улици;
- ОК300 mm у Прешевској улици.

Постојећи колекторски систем у улицама Димитрија Туцовића и Цвијићевој ради на граници капацитета. Планира се траса Новог Булбулдерског колектора са циљем да прихвати воде са леве падине Булбулдерског слива, односно воде са подручја између Булевара краља Александра и улица у којима је планирана изградња новог Булбулдерског колектора.

Траса Новог Булбулдерског колектора планирана је улицама: Прешевска (Рифата Бурџевића) – Велимира Рајића (Драгојла Дудића) – Хаџи Мустафина – Војводе Саватија – Војводе Бране – Рузвелтова до раскрснице са Улицом Димитрија Туцовића, одакле даље иде тунелски до Улице Вука Врчевића и даље кроз подручје Аде Хује у отвореном ископу све до постојећег колектора ОБ300/450 cm и потом до излива у Дунав. Нови Булбулдерски колектор планиран је као општи до Рузвелтове улице, где је планирана растеретна грађевина, после које би служио за евакуацију преливних кишних вода ка Дунаву. Кроз подручје плана пролази деоница планираног Новог Булбулдерског колектора димензија 120/180 cm, дуж Хаџи Мустафине улице.

Поузвано функционисање канализације у обухвату плана који припада Булбулдерском сливу, могуће је уз изградњу планираних канализационих објеката – Новог Булбулдерског колектора, растеретне грађевине на углу улица Рузвелтове и Димитрија Туцовића и растеретног колектора за евакуацију преливних кишних вода у Дунав. У даљем спровођењу плана потребно је урадити пројектну документацију којом би се дефинисало решење одвођења отпадних вода са територије плана до непосредних реципијената узимајући у обзир целокупно сливно подручје. Такође, неопходно је урадити и хидрауличку анализу у циљу провере капацитета постојећих општих канала, који су непосредни реципијенти, као и проверу канала низводно од предметног подручја, до укључења у колектор у Улици Димитрија Туцовића. Уколико се хидрауличким прорачуном утврди да је неопходно повећање капацитета постојећих канала/колектора, потребна је њихова реконструкција. Урађену техничку документацију доставити на преглед Комисији за преглед техничке документације ЈКП „Београдски водовод и канализација” ради добијања стручног мишљења.

Имајући у виду да је прошло доста времена од израде „Идејног пројекта канализације у сливу Булбулдерског потока” (Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 1979. године) и да су на траси изведени објекти инфраструктуре, пројекат би требало иновелирати. Иновелирану пројектну документацију радити за дефинисану трасу Новог Булбулдерског колектора, која ће бити коначна и дуж које ће бити могућа изградња колектора и планираних канализационих објеката на колектору. Планским документом обухватити читаву трасу Новог Булбулдерског колектора.

Планира се општи систем каналисања, минималног пречника Ø300 mm, при чему максимална дозвољена испуњеност канала за овај тип система каналисања износи 100%.

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

Изнад канализационих објеката није дозвољена изградња објеката и садња дрвећа. Планиране објекте

позиционирати на адекватном растојању од постојеће канализације и објеката.

Одводњавање свих слободних површина у обухвату плана реализовати водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 06/10 и 29/14). Уколико се у будућим објектима планирају: подземне гараже са точећим местима, објекти у којима ће се вршити припрема више од 200 топлих obroка на дан, уколико се планирају велики паркинзи око објеката, неопходно је отпадну воду са ових површина, пре упуштања у градску канализацију, претходно пропустити кроз сепараторе масти и уља, како би се одстраниле штетне материје, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, Канализација, број 29500/3 I<sub>41</sub>/964/25 од 26. маја 2025. године)

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

#### Преносна мрежа и објекти

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

(Услови: „Електроенергетска мрежа Србије” а. д. Београд, број 130-00-UTD-003-563/2025-002 од 28. маја 2025. године)

#### Дистрибутивна мрежа и објекти

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторску станицу (ТС) 35/10 kV „б. мушка” и 110/10 kV „Београд 28 – Богословија”. У обухвату плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

– подземни кабловски водови 10 kV, положени испод тротоарског простора у јужном делу дуж улица Хаџи Мустафине (три кабла у истом рову) и Прешевске (један кабл);

– подземни кабловски водови 1 kV, положени испод тротоарског простора у северном делу дуж Прешевске улице и у источном делу дуж Улице Живојина Жујовића;

– надземни кабловски водови 1 kV, положени на армирано-бетонским стубовима у тротоарском простору у јужном делу дуж улица Хаџи Мустафине и Прешевске.

За подземне водове 10 kV и 1 kV дефинисан је заштитни појас ширине 1 m, од ивице рова, с обе стране вода. Такође, за надземне водове 1 kV дефинисан је заштитни појас ширине 1 m од крајњег фазног проводника, с обе стране вода. За изградњу објеката у заштитном појасу потребна је сагласност власника еее вода, односно „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд.

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

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

Измештање подземних кабловских водова 10 kV и 1 kV извршити израдом два нова наставка на каблу, одговарајућим кабловским спојницама, и полагањем нових ее каблова. Приликом сечења и превезивања каблова, ради измештања, све постојеће електричне везе задржати. Каблове, који су угрожени планираним саобраћајним решењем, изместити испод тротоарског простора у регулацији улице дуж за то планираних траса.

Сукцесивно, вршити каблирање постојеће надземне ее мреже, односно, планира се укидање постојеће надземне кабловске 1 kV мреже. Том приликом, потребно је обезбедити сагласност за уградњу кабловске прикључне кутије и успонског вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка. Док се постојећа надземна мрежа на предметном подручју не каблира, планом се даје могућност одржавања и експлоатације постојеће надземне мреже, као и замене стубова у траси постојећих водова.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновременна снага за подручје у оквиру границе плана износи 260 kW. Прикључење планираних објекта на дистрибутивну ее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV.

На основу процењене једновременне снаге планира се изградња једне (1) ТС 10/0,4 kV у предметном блоку инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA.

Планирану ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираног објекта, у складу са техничким могућностима и потребама планираних објеката (што ближе тежишту оптерећења и јавној површини).

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, обезбедити просторију у приземљу планираног објекта минималне површине 16 m<sup>2</sup>. Просторија мора имати одвојена одељења и то:

– одељење за смештај трансформатора, минималне површине 2,5 m x 2,0 m;

– одељење за смештај развода вишег и нижег напона, минималне површине 3,0 m x 2,5 m, или два засебна одељења за смештај развода вишег напона и развода нижег напона, минималне површине 2,5 m x 2,0 m.

Минимална висина сваког од наведених одељења је 2,9 m.

Просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и нејонизујућих зрачења, у складу са прописима. Звук који производи ТС треба ограничити на 40 dB дању и 30 dB ноћу, рачунајући на граници објекта. ТС изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у ТС могу несметано одлазити. Енергетски трансформатори треба да имају природно хлађење, ваздух мора да излази непосредно напоље. Отвори за вентилацију морају бити тако изграђени да на прометним местима не угрожавају пролазнике. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС.

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

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

Планирану ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз–излаз”, на постојећи вод 10 kV у оквиру границе плана или у блиском окружењу, сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV. У циљу напајања планиране ТС планира се изградња кабловских водова 10 kV, од постојеће

мреже 10 kV до планиране ТС, дуж планираних траса датих овим и плановима у окружењу.

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

Мрежа водова 10 kV и 1 kV планира се подземно. Дуж свих улица обухваћених планом, са обе стране, планира се коридор ширине 1 m са одговарајућим прелазима за изградњу кабловских водова 10 kV и 1 kV.

Планиране ее водове 10 kV и 1 kV полагати испод тротоарског простора у регулацији планираних саобраћајница, као и дуж пешачких стаза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 10 kV, за потребе „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор итд.), планира се постављање у истом рову уз ее вод две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова. На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС, 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 кабловима за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

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

(Услови: „Електродистрибуција Србије” д. о. о. Београд, број 2657/25 (80110 VM) од 23. маја 2025. године)

Мрежа и објекти јавног осветљења

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења (ЈО), постављеним на стубовима надземне дистрибутивне електроенергетске (ее) мреже.

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

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

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

### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1 : 500)

Фиксна мрежа и објекти

Обухват плана припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Звездара”. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију и надземно, а корисници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. У обухвату плана изграђени су следећи тк објекти:

– тк канализација, положена испод тротоарског простора у северном делу дуж Хаџи Мустафине улице и у северном и јужном делу дуж Прешевске улице;

– подземни оптички и бакарни тк каблови, изграђени у поменутој тк канализацији;

– надземни оптички и бакарни тк каблови, положени на армирано-бетонским стубовима електроенергетске и тк мреже у тротоарском простору у јужном делу дуж улица: Хаџи Мустафине и Прешевске.

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

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

Постојећу тк канализацију, која је угрожена планираним саобраћајним решењем, изместити испод тротоарског простора дуж за то планираних траса.

Планира се укидање постојеће надземне тк мреже.

Приступна тк мрежа за планиране, као и постојеће објекте, планира се GPON (Гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће – енгл. Fiber To The Home), полагањем приводног оптичког кабла до планираног објекта и монтажом активне и пасивне тк опреме у њему.

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 са прикључком за напајање електричном енергијом, за потребе монтаже оптичког дистрибутивног ормара, оријентационих димензија: 0,2 m x 0,5 m x 0,55 m (ширина x дужина x висина).

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког планираног објекта, као и постојећег објекта на местима где није изведена тк канализација, изградити приводно тк окно и од њега приводну тк канализацију, ПЕ цев пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном канализацијом, две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, са тк канализацијом изграђеном дуж Хаџи Мустафине и Прешевске улица. Дуж свих улица обухваћених планом, тамо где није изграђена тк канализација, с обе стране, планира се коридор ширине 0,5 m с одговарајућим прелазима за изградњу стандардне тк канализације.

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

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

(Услови: „Телеком Србија” а. д. Београд, број 220008/2-2025. од 22. маја 2025. године)

### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”, Р 1 : 500)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Коњарник”, чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55°С и НП25, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанциса са измењивачима топлоте.

На предметном подручју изведени су следећи топоводи:

– топовод пречника Ø114,3/200 mm у Прешевској улици;

– топовод пречника Ø88,9/160 mm у Улици Живојина Жујовића;

– прикључни топоводи којим су прикључени постојећи потрошачи на даљински систем грејања.

Постојећи објекти у обухвату плана делимично су топлификовани путем постојећих топоводних прикључака и топлотних подстанциса, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (електричну енергију или пећи са различитим основним енергентима).

Према Плану детаљне регулације блокова између улица: Прешевске, Велимира Рајића, Хаџи Мустафине, Шабачке, Димитрија Туцовића и Живојина Жујовића, Градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, бр. 62/19), планирана је топоводна мрежа пречника Ø219,1/315 mm у Хаџи Мустафиној улици и топоводна мрежа пречника Ø139,7/225 mm и Ø114,3/200 mm у Улици Живојина Жујовића.

Овим планом се планира топовод пречника Ø219,1/315 mm у Хаџи Мустафиној улици и топовод пречника Ø114,3/200 mm у Прешевској улици, као наставак на постојећу и планирану топоводну мрежу.

Потребна топлотна енергија за планиране потрошаче добијаће се путем топоводних прикључака од постојеће и планиране топоводне мреже, индиректно преко топлотних подстанциса.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на положај осталих инфраструктурних водова.

Заштитна зона за све топоводе износи по 2 m с обе стране цеви у којој је забрањена градња објеката супраструктуре.

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

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

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, број RI 27623/25-01 од 22. маја 2025. године)

### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”, Р 1 : 500)

У обухвату плана није изведена гасоводна мрежа и постројења.

За снабдевање природним гасом планираних потрошача планира се нископритисна полиетиленска гасоводна мрежа

радног притиска  $p=1\div 4$  бар у Прешевској и Хаџи Мустафиној улици као наставак на планирану полиетиленску гасоводну мрежу која је дефинисана Планом детаљне регулације блокова између улица: Прешевске, Велимира Рајића, Хаџи Мустафине, Шабачке, Димитрија Туцовића и Живојина Жујовића, Градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 62/19).

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

- 0,8 m у зеленој површини,
- 1,0 m у тротоару,
- 1,35 m испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите),
- 1,0 m испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).

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

Заштитна зона за полиетиленски гасовод притиска  $p=1\div 4$  бар у оквиру које је забрањена свака градња објеката супструктуре износи по 1 m мерено с 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 бар („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 06-07-11/803/1 од 29. маја 2025. године)

### 3.3. Површине за објекте и комплексе јавних служби

#### 3.3.1. Предшколске установе

У обухвату плана нису планиране локације за објекте предшколских установа.

Деца предшколског узраста користеће капацитете постојећих предшколских установа у ширем окружењу:

- Вртић „Драгуљче”, Ђурићева бр. 3,
- Вртић „Славуј”, Чеде Мијатовића бр. 6.

#### 3.3.2. Основне школе

Планирана популација становника школског узраста у обухвату плана користеће капацитете постојећих основних школа у окружењу:

- ОШ „1300 каплара”, Панчина бр.1,
- ОШ „Вељко Дугошевић”, Милана Ракића бр. 41.

#### 3.3.3. Установе примарне здравствене заштите и социјалне заштите

У обухвату плана нису планиране локације за објекте примарне здравствене заштите и објекте социјалне заштите.

Планирани становници користеће капацитете постојећих установа здравствене и социјалне заштите у ширем окружењу:

- Дом здравља „Звездара”, Олге Јовановић бр. 11,
- Центар за социјални рад Звездара, Крфска бр. 7.

(Услови: Секретаријат за здравство, П-01 број 50-206/2025 од 18. јуна 2025. године)

(Услови: Градски завод за јавно здравље Београд, П-8 број 2487/2 од 5. јуна 2025. године)

### 3.4. Зелене површине

У оквиру границе предметног плана нису планиране јавне зелене површине.

У правилима уређења и грађења за површине осталих намена (становање) дата су правила за уређење и озелењавање слободних и зелених површина на парцелама.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, број 8007/1 од 11. јуна 2025. године)

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

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1 : 500)

### 4.1. Површине за становање

	ЗОНА С5 – ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА
Намена површина	– Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји (трговина, пословање, услуге и сл.), који не угрожавају основну намену и животну средину. – Однос основне и компатибилне намене на парцели – мин. 80% : макс. 20%. – За компатибилне намене примењују се иста правила и урбанистички параметри као за основну намену.

Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња једног стамбеног објекта на парцели.</li> <li>– Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимална површина грађевинске парцеле је 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>– Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према саобраћајници је 11 m.</li> <li>– У случају када грађевинска парцела има излаз на више саобраћајница, минималну ширину фронта парцеле потребно је остварити према минимуму једној саобраћајници.</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 на одговарајућим графичким прилозима, као и правилима за удаљења од граница парцеле.</li> <li>– Обавезно је постављање објеката или делова објеката (минимум 1/3 дужине фасадног платна) на грађевинску линију према саобраћајницама.</li> <li>– Објекти су двострано узидани у односу на бочне границе парцеле.</li> <li>– Грађевинска линија подземних делова објекта (Гараже и сл) може се поклапати са границама парцеле.</li> <li>– Није дозвољена реализација подземних етажа ван граница припадајуће парцеле.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекат је узидан на бочне границе парцеле – растојање објекта од бочних граница парцеле је 0 m.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле је:</li> <li>– минимално 1/2 висине објекта, без обзира на врсту отвора.</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 60%.</li> <li>– Максимални индекс заузетости угаоних парцела је 68%.</li> <li>– Максимална заузетост парцеле подземним етажама је 90%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална висина венца објекта<sup>1)</sup> у односу на нулту коту<sup>2)</sup> је:</li> <li>– 18 m – према улицама Прешевска и Живојина Жујовића,</li> <li>– 20,25 m – према Хаџи Мустафиној улици.</li> <li>– За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на нулту коту.</li> <li>1) висина венца објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етаже.</li> <li>2) нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља објекта је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ 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 се објекат налази у оквиру дефинисане 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 итд.), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту.</li> <li>– На постојећим објектима чији се делови налазе у оквиру планираних регулација саобраћајница дозвољено је само текуће одржавање до реализације планиране намене.</li> <li>– Уколико се објекат уклања и замењује другим за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</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%.</li> <li>– Минимални проценат слободних и зелених површина на угаоним парцелама је 32%.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на парцели је 10%.</li> <li>– Дуж саобраћајница на парцелама формирати заштитно зеленило – травњаке и ниско зеленило у циљу смањења директних и индиректних негативних ефеката (прашина, бука, гасови) и како би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора.</li> <li>– Сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели, по потреби подмладити је новим младим садницама.</li> <li>– За озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације, прилагодљиве на локалне услове средине; користити лисно декоративне и цветне форме жбунастих врста и сезонског цвећа; избегавати инванзивне и алергене врсте.</li> <li>– Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.</li> <li>– За пополочање применити квалитетне материјале безбедне за кретање у свим временским условима.</li> <li>– Обезбедити 1–2% пада терена (стаза, платоа) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији (обезбедити дренажне елементе – земљане риголе, риголе – каналете, канали).</li> <li>– Обавезна је израда пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина.</li> </ul>
Саобраћајни приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Планиран је директан приступ грађевинским парцелама са јавних саобраћајница: Хаџи Мустафине, Живојина Жујовића и Прешевске.</li> <li>– Паркирање решити на припадајућој парцели, у подземним етажама објеката, према нормативима:</li> <li>– становање: 1,3 ПМ на сваку стамбену јединицу,</li> <li>– трговина: 1ПМ на нето 50 m<sup>2</sup> продајног простора,</li> <li>– пословање: 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП (нето грађевинске површине) административног или пословног простора.</li> </ul>

Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Последњу етажу извести као пуну или повучену етажу.</li> <li>– Повучена етажа се повлачи од фасадне равни према јавној саобраћајној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад пуне или повучене етаже пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>– Кров се може извести и 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>– Еркери (препусти) на објектима могу прелазити грађевинску линију максимално 1 m од грађевинске линије и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад нулте коте терена.</li> </ul>
Услови за ограђивање парцеле	– Дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле транспарентном оградом или „живом” зеленом оградом до висине 1 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона С5 се налази у инжењерско-геолошком рејону ПА2 чија инжењерско-геолошка својства условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (према ППР Београда) – условно повољни терени. У оквиру овог рејона издвојени су делови терена нагиба од 5° до 10° изграђени у површинском делу од еолско-делувијалних наслага неуредначене дебљине, које леже преко терцијарних и кредних седимената. Појава подземне воде се може налазити на дубини мањој од 5 m.</li> <li>– Са геотехничког аспекта ово је условно повољан рејон у коме начин и дубину фундаирања планираних објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темелне конструкције објеката високоградње и саобраћајница изведене у лесоидним седиментима морају се штитити од допунских провлажавања израдом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже.</li> <li>– Приповршинске наслага су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1,5 m немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). До наведене дубине није неопходна заштита ископа. Уколико се изводе дубљи ископи (преко 1,5 m) онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Начин и места разупирања дефинисаће се статичким прорачуном. Заштита стабилности ископа може се извести: привременим косинама –широким ископом (уколико се изводе на зеленим површинама) или са континуалном подградом (дрвена подграда или са покретним челичним таблама са вођицама – „krinks”). Такође је потребно применити и мере за одстрањивање подземне воде.</li> <li>– За сваки планирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат, односно тло може да издржи планирану интервенцију.</li> </ul>

### 5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО Постојеће + планирано (оријентационо)
Укупна површина плана	0,47 ha	0,47 ha
Вишепородично становање (зона С5)		
БРГП становања (m <sup>2</sup> )	7000 m <sup>2</sup>	11700 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја (m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
УКУПНА БРГП	7200 m <sup>2</sup>	12500 m <sup>2</sup>
Број станова	80	140
Број становника	210	360
Број запослених	5	20

Табела 2. Упоредни приказ укупних планираних капацитета – оријентационо

Блок / Зона	Површина зоне/m <sup>2</sup>	БРГП станов./m <sup>2</sup>	БРГП послов./m <sup>2</sup>	БРГП укупно/m <sup>2</sup>	Број станова	Број становника	Број запослених
Блок 1 / Зона С5	3600	11700	800	12500	140	360	20

Табела 3. Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

Ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА			
	Индекс заузетости парцеле	Максимална висина венца	Мин. % слободних и зелених површина на парцели	Мин. % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели	Индекс заузетости парцеле	Максимална висина венца	Мин. % слободних и зелених површина на парцели	Мин. % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели
C5	60% (68% – угаони)	18m уз Прешевску и Ж. Жујовића; 20,25 m уз Х. Мустафину	40% (32% – угаони)	10%	ЗОНА М4			
					60% (+15% угаони)	32 m	40%	10%
					ЗОНА C5*			
					60% (+15% угаони)	24 m	40%	10%

\* у табели су приказани упоредни урбанистички параметри за зоне М4 и C5 – планом је планирана зона C5 уместо зоне М4 дефинисане према ПГР Београда

Табела 4. Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене предложених планом и по ПГР Београда

#### В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду пројекта препарцелације и парцелације и за формирање грађевинских парцела јавних намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), 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.

За изградњу објеката у заштитном појасу подземних електроенергетских водова 10 kV и 1 kV потребно је прибавити сагласност власника еее вода, односно „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд.

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.

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.

#### 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 блокова између улица: Прешевске, Велимира Рајића, Хаџи Мустафине, Шабачке, Димитрија Туцовића и Живојина Жујовића, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 62/19).

Саставни део плана су и:

#### II ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

## III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

01. Регистрација предузећа
  02. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
  03. Одлука о изради плана
  04. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
  05. Извештај о јавном увиду
  06. Извештај о извршеној стручној контроли плана
  07. Решење о неспровођењу поступка Стратешке процене утицаја на животну средину
  08. Извод из планских докумената
  09. Елаборат раног јавног увида
  10. Извештај о раном јавном увиду, услови ЈКП и образложење примедба
  11. Геолошко-геотехничка документација
  12. Геодетске подлоге
- 1д – Копија плана (P = 1 : 500)  
– 2д – Катастарско-топографски план (P = 1 : 500)  
– 3д – Копија катастарског плана водова (P = 1 : 500)

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

**Скупштина Града Београда**

Број 350-9/26-С, 27. фебруара 2026. године

Председник

**Никола Никодијевић, с. р.**

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. фебруара 2026. године, на основу члана 35, став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ****ДЕЛА УЛИЦЕ РАДНИХ АКЦИЈА У ЖЕЛЕЗНИКУ, ОД МИЛАНКА КУШИЋА ДО АВАЛСКЕ УЛИЦЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА****I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА****A) ОПШТИ ДЕО****1. Уводне напомене**

Изради овог плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела Улице радних акција у Железнику, од Миланка Кушића до Авалске улице, градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 103/23) (у даљем тексту: план).

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 12. до 26. августа 2024. 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 110. седници, одржаној 18. фебруара 2025. године.

Циљ израде плана је стварање планског основа за озакоњење постојећег објекта на катастарској парцели 1848 КО Железник, који се једним делом налази у оквиру планиране регулације Улице радних акција (Авалске улице), при чему је неопходно преиспитати саобраћајно решење магистралне саобраћајнице планиране Планом детаљне регулације за Авалску улицу у Железнику („Службени лист Града Београда”, број 3/17) ради измештања позиције планираног стајалишта јавног градског превоза.

**2. Обухват плана****2.1. Граница плана**

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Границом плана обухваћен је део територије градске општине Чукарица, део Улице радних акција, од раскрснице са Авалском до дела улице у близини раскрснице са Улицом Жарка Васиљевића, подручје дела блока уз Авалску улицу са јужне стране, које је планирано за комерцијалне делатности, са делом Улице учитеља Михајловића и део комуналне површине градске пијаце у Железнику.

Површина обухваћена приказаном границом плана износи око 2,25 ha.

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

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Железник

Делови парцела: 1917, 1958/1, 7636/1, 1861, 1845/1, 7588/1, 1860, 1859/1, 1859/3, 1843, 1844/1, 1939, 1870, 1869, 1957, 1945, 1851/1, 1931, 1858, 1852/4, 1930, 1876, 1877, 1952, 2879/2, 2878, 1842.

Целе парцеле: 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1852/5.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана”, P 1:1000.

**3. Правни и плански основ**

Правни основ за израду плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19 и 47/25).

Изради плана се приступило на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела Улице радних акција у Железнику, од Миланка Кушића до Авалске улице, градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

Плански основ за израду плана представљају: План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту: ППГ Београда); План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) (у даљем тексту: ППГ система зелених површина).

## 3.1. ПГР Београда

Према Плану генералне регулације, у оквиру границе плана налазе се површине јавних намена: мрежа саобраћајница и комуналне површине и површине за комерцијалне садржаје – зона К3 – комерцијални садржаји у зони ниске спратности.

## 3.2. ПГР система зелених површина

Према ПГР система зелених површина у оквиру границе плана планирани су блокови и трасе дрвореда.

## 4. Постојеће стање

(Графички прилог бр. 1 „Постојеће стање”, Р 1:1.000)

У постојећем стању, у обухвату плана налазе се површине:

Површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница са постојећом инфраструктуром,
- јавне зелене површине.

Површине осталих намена су:

- површине мешовитих намена (више објеката стамбене, мешовите и комерцијалне намене),
- зелене површине у оквиру мешовите намене.

## Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

## 1. Планирана намена површина и подела на зоне

## 1.1. Планирана намена површина

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

У обухвату плана планиране су:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница,
- зелене површине (ЗП1 и ЗП2).

Површине осталих намена:

- мешовити граски центри – зона мешовитих градских центара у зони више и средње спратности (М4 и М5)

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	Укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
Површине јавне намене				
Мрежа саобраћајница	1	44,46	1,56	69,70
Зелене површине	0,59	26,22	0,09	4
Комуналне површине	/	/	0,01	0,51
Укупно јавне намене	2,06	70,68	1,66	74,21
Површине осталих намена				
Мешовити граски центри	0,19	8,44	0,59	25,79
Зелене површине у оквиру мешовите намене	0,47	20,88	/	/
Укупно остале намене	0,66	29,32	0,59	25,79
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>2,25</b>	<b>100</b>	<b>2,25</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 налази се у оквиру претходно заштићених целина и не садржи појединачна културна добра. У обухвату плана нема археолошких налазишта.

Уколико се приком 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 унушти, не оштети и да се 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, публикување и излагање добара, до предаје на чување овлашћеној установи заштите.

Завод за заштиту споменика културе града Београда, број 66-168/24 од 28. августа 2024. године

Републички завод за заштиту споменика културе, број 20-126/2024-2 од 26. августа 2024. године.

### 2.1.2. Заштита природних добара

Заштита природе заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10, 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, 95/18 и 94/24) и др.

За израду предметног плана Завод за заштиту природе Србије донео је Решење о издавању услова заштите природе дана 23. септембра 2024. године, под 03 бр. 021-3270/2.

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

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

Приликом реализације планског решења, односно израде техничке документације за слободне и зелене површине, неопходно је спровести следеће мере:

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

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

- није дозвољена садња инвазивних (агресивних, алохтоних) врста, као што су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза), као ни алергенних врста;

- осветљење усмерити ка тлу; забрањено је усмеравање снопова светлости ка небу;

- хумусни слој земљишта уклонити и сачувати, како би се искористио за санирање и озелењавање терена након изведених радова;

- уколико се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине,

као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела Улице радних акција у Железнику, од Миланка Кушића до Авалске улице, градска општина Чукарица, под IX-03 број 350.14-16/2023, 7. децембра 2023. године.

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (број 501.2-493/2024-V-04 од 29. маја 2025. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана.

Приликом израде пројектне и техничке документације потребно је извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 104/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора.

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

Заштиту вода и земљишта од контаминација извршити применом следећих мера:

- прикључити објекте на комуналну инфраструктуру;
- спровести сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних и паркинг-површина, и санитарно-фекалних отпадних вода;
- изградњу саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина од водонеропусних материјала извести са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- системом канала са решеткама обезбедити потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде, обавезан је предtretман зауљених отпадних вода на таложнику и сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
- 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).

У циљу заштите ваздуха неопходно је спровођење следећих мера:

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

- извршити озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора;
- извршити озелењавање паркинг простора, на местима са просторним ограничењима због постојеће и планиране инфраструктуре, садњу обавити унутар монтажних

бетонских елемената са хоризонталном и вертикалном заштитом.

У циљу заштите од буке и вибрација:

- применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (избором материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом, пригушивача буке и др.) којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а 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 акустичком зоном одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22);

- применити грађевинске и техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у објектима који нису намењени производњи, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије, у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/21) узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

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

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

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

Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења јавних зелених површина и зелених површина у оквиру зона М4 и М5. За уређење зелених површина, озелењавање дрвореда и паркинга применити врсте прлагођене локалним климатским и земљишним условима, обезбедити систем за заливање, предност треба дати аутохтоним врстама. Није дозвољена садња инвазивних (агресивних, алохтоних) врста, као ни алергених врста.

У планираној подземној гаражи уградити:

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

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање 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 угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;

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

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

Обезбедити одговарајућу простор и услове за смештај агрегата за струју:

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

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

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

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења:

Пратећу инфраструктуру извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима за ту врсту објеката, електроенергетске водове поставити подземно.

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

- техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, 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 подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

- трансформаторске станице у оквиру објеката не планирати 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 објекта у окружењу;

- минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од дејних игралишта, укључујући и слободне површине 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, заштићена 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 базе станице.

Начине прикупљања и поступања са отпадним материјалом, односно материјалима и амбалажом, вршити у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 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 др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и, с тим у вези, обезбедити просторе за зелена острва за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања наведеног отпада;

– комуналног и другог неопасног отпада;

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

– комуналног и другог неопасног отпада;

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

Инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) и Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 94/23 и 94/23 – исправка), у току уклањања/реконструкције, доградње постојећих и изградње 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 отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, у складу с Планом управљања отпадом од грађења и рушења;

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

насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;

– извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/16, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), 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;

– издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);

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

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

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

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

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

#### 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 –  $A_{cc}(g)$  и очекивани максимални интензитет земљотреса –  $I_{max}$  у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Табела: Сеизмички параметри

Сеизмички параметри	Повратни период времена (Године)		
	95	475	975
$A_{cc}(g)$ max.	0,06	0,1	0,1
$I_{max}$ (EMS-98)	VI–VII	VII–VIII	VII–VIII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

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

– Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 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. 53/88, 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.

– 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 трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– 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, запањивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, 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 с аспекта мера заштите од пожара и експлозије од стране надлежног органа министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

РС МУП, Управа за ванредне ситуације у Београду, број 217-607/24 од 2. септембра 2024. године)

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови (Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена”, Р 1:1.000)

Шири истражни простор представља падину променљивог нагиба (уз Авалску улицу) и апсолутних кота од ~87 мнв до ~128,70 мнв. Од планиране саобраћајнице И-1 до раскрснице са Улицом радних акција са нагибом и до 7°, а до раскрснице са Улицом Даринке Радовић до ~1–2°. Основни морфолошки облик настао је седиментацијом моринских седимената лапора и лапоровитих глина ( $M_3^2GL,L$ ) и песковитих лапора ( $M_3^2L,P$ ). Преко њих је извршена седиментација делувијално-пролувијалних и лесоидних творевина. На модификовање морфологије терена утицај је имао и техногени фактор, с обзиром на то да је предметни простор у садашњим условима делом урбанизован.

Почевши од површине па до дубине истраживања од 20 м, терен изграђују следећи седименти:

Савремено тло – насип (n) глиновитог састава са ретким остацима грађевинског шута, претежно цигле и песка. Утврђен на површини терена и у трупку постојеће Авалске улице. Променљиве је дебљине – до 0,5 м.

Седименте квартарне старости чине:

- dl-1 – делувијум лесног порекла,
- dl-pg – делувијалне прашинасте глине,
- dl-pr – делувијално-пролувијалне глине (dpr).

Седименти терцијарне старости представљени су лапорима и лапоровитим глинама ( $M_3^2GL,L$ ) и песковитим лапорима ( $M_3^2L,P$ ) панонске старости.

Ниво подземне воде, изведеним истраживањима на предметном простору, није утврђен, али се према литолошком саставу може очекивати у слоју делувијално-пролувијалне глине (dl-pr). Сезонски, у време већих падавина, могу се очекивати процедурне воде у вишим слојевима.

У терену изграђеном од лесоидних 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 деформабилности леса.

С обзиром на релативно једноставну 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 м. 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 наслага 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 водо-засићених зона.

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 лесовидних седимената, услови изградње објеката зависе од својстава овог комплекса. У приповршинским деловима терена су очуване 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. Темљење објеката у лесовидним наслагама треба прилагодити њиховој структурној чврстоћи и осетљивости на додатно провлажавање. Да би се избегле могуће негативне последице, приликом изградње објеката препоручује се:

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

- Темљење треба пројектовати на јединственој коти у габариту објекта.

- Објекти спратности до По+П+3 могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама, а објекте веће спратности треба фундаирати на темељним плочама.

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

- Око објеката пројектовати шире тротоаре (мин. 1,5 m) са контрападом од објеката.

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

- Прикључци кућних инсталација на спољну мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате 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 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. 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 од 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 притом потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m<sup>2</sup>. Потврду о 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;
- 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;
- 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 елемената 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 одредаба 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

Двосмерне саобраћајнице, којима комунална возила габаритних димензија 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m, могу безбедно да пролазе, морају имати минималну ширину коловоза 6 m. У Радничкој улици су тренутно постављени контејнери за одлагање комуналног отпада из објекта у непосредном окружењу, запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m. Такви судови треба да буду постављени и за изградњу нових објеката, пошто њихове локације морају бити обезбеђене у оквиру граница формираних грађевинских прцела, једносмерне приступне саобраћајнице до њих морају имати чисту ширину пролаза од 3,5 m, док следеће улице морају бити изведене са окретницом, због забране кретање тешких теретних возила уназад.

За одлагање комуналног отпада из сваког новог објекта појединачно, инвеститори су у обавези да набаве потребан број металних контејнера поменутих карактеристика, који ће бити одређен помоћу норматива – 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине објекта. Подлога мора бити равна, избетонирана и без степеника, максимално ручно гурање контејнера је 15 m. У случају да овај норматив не може бити испоштован на терену, контејнери се морају извлачити од стране одабраних лица, која нису радници комуналног предузећа, до доступне локације и после прањенија се вратити на почетно место.

За смештај контејнера могу се избетонирати платои, изградити ниша или посебни боксови према замисли инвеститора/пројектанта, а исти могу бити позиционирани и у унутрашњости објекта којем припадају, у приземљу или на некој од подземних етажа, уз обезбеђен приступ у складу с прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без отвора, са електричним осветљењем и могућностима за адекватно одржавање хигијене тог простора. У њима контејнери морају бити тако распоређени да се сваком од њих може директно прићи како би се подједнако користили и пунили.

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

Инвеститори су у обавези да, у складу са законским прописима, од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове за изградњу новоизграђених објеката појединачно, а при техничком пријему, исти морају бити испоштовани на терену како би се успешно обављала услуга одношења смећа.

ЈКП „Градска чистоћа”, број 12703/2 од 22. августа 2024. године)

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

#### 3.1. Саобраћајне површине (Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелационо решење”, Р 1:1.000)

Попис грађевинских парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађевинске парцеле	Катастарске парцеле
Авалска улица	СА-1	К.О. Железник Делови парцела: 7636/1, 1844/1, 1843, 1842, 1845/1, 1846, 1861, 1869, 1870, 1876, 1877, 1917, 1930, 1931, 1939, 1945, 1952, 1957, 1958/1, 2878, 2879/2, 1858, 1859/1, 1860
Улица учитеља Михајловића	СА-2	К.О. Железник Делови парцела: 1851/1, 1848, 1849, 1860, 1845/1
Део Улице Милана Праизовића	СА-3	К.О. Железник Делови парцела: 1859/3, 1852/4 Цела парцела 1852/5
Ул. КП	КП1	К.О. Железник Делови парцела: 1858, 1859/1, 7588/1

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 површина јавне намене”

#### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX), према којем улице у оквиру границе плана задржавају постојеће рангове, односно Авалска улица остаје у рангу магистрале, док Улица учитеља Михаиловића остаје део секундарне уличне мреже.

Планом детаљне регулације за Авалску улицу у Железнику, градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 3/17) задржава се планирано проширење ове улице. У регулацији Авалске улице планирају се две траке по смеру, ширине 7,0 m, са разделним острвом ширине 4,5 m и обостраним тротоарима, минималне ширине 1,5 m. Такође, у регулацији Авалске улице планирана је двосмерна бицикличка стаза са јужне стране, ширине 2,2 m, као и обострано ивично зеленило, променљиве ширине.

Улица учитеља Михајловића планира се као двосмерна, са коловозом ширине 6,0 m и обостраним тротоарима ширине по 1,5 m.

Попречни профили саобраћајница, унутар плана, приказани су на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са аналитичким елементима за обележавање и попречним профилима” (Р = 1:1.000).

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

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

Нивелационо решење саобраћајница, унутар границе плана, дефинисано је на основу постојећег стања и прилагођено је нивелацији саобраћајница планираних важећим плановима у контактном подручју. У даљим фазама разраде, у фази израде пројекта, висинске коте је могуће изменити како би се прилагодили 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.

Улазе у гараже и дворишта остварити преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака.

Прилаз паркинг просторима није могуће планирати преко стајалишних платоа.

Пешачке стазе пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Услови: „Секретаријат за саобраћај”, број 344.4-50/2024 од 19. децембра 2024.)

Услови: ЈКП „Београд-пут”, број IV/3 41791-1/2025 од 6. октобра 2024.)

### 3.1.2. Јавни градски превоз путника

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈЛП, Секретаријата за јавни превоз, предвиђено је задржавање постојећих аутобуских линија чија се стајалишта налазе у унутар границе плана, у Авалској улици.

У Авалској улици предвиђено је задржавање постојећег стајалишта „Пијаца” у смеру према Макишу, док се истовремено стајалиште у супротном смеру задржава до његовог измештања на нову позицију дефинисану планом.

Приликом израде техничке документације за изградњу саобраћајнице, неопходно је обратити се за услове Секретаријату за јавни превоз.

Услови: „Секретаријат за јавни превоз”, број 346.7-65/2024 од 26. децембра 2024. године)

### 3.1.3. Паркирање

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

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

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

Зеленило уз паркинг-просторе

Озелењавање паркинга у оквиру регулација саобраћајница извршити према следећим условима:

- паркинг-места засенити дрворедима високих лишћара;
- паркинг-површине извести од растер елемената и затравити након постављања;
- засену планираних паркинг-места обезбедити садњом дрворедних садница високих лишћара;
- планирати садњу школованих садница;
- на сваком трећем паркинг-месту реализовати садњу садница (старости мин. пет година) од врста које су показале добру виталност у условима градске средине; и
- обавезно извршити заштиту садница дрвећа од механичког оштећења.

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

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”, Р 1:1000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон план”, Р 1:1.000)

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

- постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену стабала лоше кондиције,
- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине,
- изабране врсте морају бити отпорне на негативне услове средине, издувне гасове, збијеност тла, и једноставне за одржавање,
- садњу усагласити са синхрон планом,
- предвидети садњу школованих садница (висина саднице 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m, прсног пречника мин. 10 cm),
- растојање између дрворедних садница је од 5 m до 7 m,
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица,

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

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

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

Постојеће стање

Простор обухваћен планом припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Унутар границе плана и у непосредном окружењу изградња дистрибутивна и магистрална водоводна мрежа следећих димензија:

- дистрибутивни цевоводи:
- В1Л80 mm у Улици првог маја,
- В1Л100 mm у улицама Булевар младих и Учитеља Михаиловића,
- В1Л250 mm и В1ДЛ300 mm у Улици радних акција,
- магистрални цевовод В1Ч500 mm дуж Авалска улице и Улице радних акција.

Планирано стање

За уредно снабдевање корисника водом планирана је изградња дистрибутивне водоводне мреже минималног пречника Ø150 mm, у складу са саобраћајним решењем и планираним наменама и повезана је у прстен, како је приказано на графичким прилозима „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” и „Синхрон план”.

Планом детаљне регулације за Авалску улицу у Железнику, Градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 3/17) (у даљем тексту: ПДР Авалске улице) планирано је измештање постојећег магистралног водовода Ø500 mm у складу са саобраћајним решењем. Такође, поменути планом су планирани и дистрибутивни цевоводи унутар саобраћајница. Концепт водоводног решења из горепоменутог плана је преузет и траса новопланиране водоводне мреже је усаглашена са постојећом водоводном мрежом, планираним наменама и планираним саобраћајним решењем.

Магистрални цевовод Ø500 mm се даље укида целом дужином своје трасе у Улици радних акција због дотрајалости и планиран је цевовод мин. Ø500 mm

Постојећи дистрибутивни цевоводи В1Л80 mm у Улици првог маја и В1Л100 mm у улицама Булевар младих и Учитеља Михаиловића се укидају и планирани су цевоводи прве висинске зоне минималног пречника Ø150 mm.

Након изградње планиране водоводне мреже, постојеће кориснике превезати на исту.

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

Трасе планиране водоводне мреже вођене су јавним површинама, тротоарима или ивичњацима, у складу са Синхрон планом. Водоводна дистрибутивна мрежа повезана је у прстенаст систем.

Минимални пречник дистрибутивне водоводне мреже је Ø150 mm.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске

мреже за гашење пожара („Службени лист РС”, број 3/18), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну. Пројекте водоводне мреже и прикључења 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, број 56819/2, I4-1/1660/2/24 од 28. августа 2024. године

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

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

#### Постојеће стање

Територија обухваћена границом плана према Генералном пројекту Београдске канализације припада Централном канализационом систему и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и употребљених вода.

Атмосферске воде се посредно преко атмосферског колектора АБ100/60-110/60 см одводе до Железничке реке која се налази ван границе предметног плана, и даље постојећи атмосферским колектором Железник–Сава 435/435 см воде се одводе до реке Саве.

Реципијент употребљених вода је колектор употребљених вода ФБ 60/110 см Сремчица–Железник–Жарково–Чукарица и одводи употребљене воде до КЦС „Чукарица”, која се налази ван границе плана и према постојећем стању је 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 потисом ка Булевару војводе Мишића.

Унутар границе плана и у непосредном окружењу изградња је канализациона мрежа следећих димензија:

- атмосферска канализација АБ300 mm и канализација употребљених вода ФПП250 mm у Улици првог маја,
- атмосферска канализација АБ300 mm и АПП500 mm, и канализација употребљених вода ФПП250 mm и ФК 250 mm у Булевару младих,
- атмосферска канализација АПП315 mm и канализација употребљених вода ФПП250 mm у Улици Милорада Поповића,
- канализација употребљених вода ФК250 mm и Улици учитеља Михаиловића,
- атмосферски колектор АБ100/60 см и канализација употребљених вода ФК250 mm и ФПП250 mm у Улици радних акција.

#### Планирано стање

За уредно каналисање предметног подручја планирана је изградња недостајуће и реконструкција постојеће атмосферске канализације и канализације употребљених вода, у складу са саобраћајним решењем и планираним наменама, како је приказано на графичким прилозима „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” и „Синхрон план”.

Планом детаљне регулације за Авалску улицу у Железнику, Градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 3/17) планирана је секундарна канализациона мрежа атмосферских и употребљених вода, као и атмосферски колектор Ø700 mm у Авалској улици са уливом у постојећи атмосферски колектор АБ100/60 см. Концепт

канализационог решења из поменутог плана је преузет и трасе новопланиране канализационе мреже су усаглашене са постојећом канализационом мрежом, планираним наменама и планираним саобраћајним решењем.

За предметно подручје је „Хидропромет–инжењеринг” 2011. године урадио Идејни пројекат канализације Авалске улице у Железнику са припадајућом инфраструктуром. Урађен је Пројекат за извођење кишне и фекалне канализације Радничког насеља и фекалне канализације у улицама Радних акција и Првог маја у Железнику („FRE Futura”, 2018. године), на основу којег су изведене поједине деонице канализације, и којим је делимично промењено решење из идејног пројекта. Концепт канализације из поменутих пројеката је задржан и усаглашен с планираним саобраћајним решењем.

По потреби, из најнижих делова гаража планирати интерне пумпе за препумпавање воде до градске атмосферске канализације. Пре упуштања воде у градски атмосферски канализациони систем, због постојања могућности изливања нафте и њених деривата са оперативних површина, неопходно је отпадну воду пропустити кроз сепараторе масти и уља како би се одстраниле штетне материје, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Употребљене воде, као и атмосферске воде са кровова објеката, прикључити гравитационим путем на одговарајућу градску канализациону мрежу по техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Није дозвољено прикључење употребљених вода на атмосферску канализацију нити атмосферских на канализацију употребљених вода.

За потребе одржавања канализационе мреже и у случају хитних интервенција, радницима и механизацији у сваком тренутку мора бити обезбеђен несметан приступ канализационој мрежи. Није дозвољена изградња објеката изнад канализационе мреже. Земљу из ископа у току процеса изградње планираних објеката, није дозвољено складиштити изнад канализационих канала. На местима изнад ревизионих силаза не сме бити паркинг-место нити било шта што би сметало његовом приступу.

Након изградње планиране канализационе мреже, постојеће кориснике укинуте канализације превезати на исту. При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација канализационе мреже.

Дрвореде поставити тако да не угрозе стабилност и функционисање канализационе мреже. За високо растиње удаљеност корена од спољашњег зида канализације мора бити већа од 2 m, а за ниско растиње већа од 1,5 m.

Минимални пречник уличне канализације за употребљене воде је Ø250 mm, а за атмосферске воде је Ø300 mm. Канали који нису на јавним површинама и који не задовољавају минимални дозвољени пречник нису у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким условима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Пројекте канализационе мреже радити према техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој канализације, број 56819/3, I4-1/1660/3/2024 од 6. септембра 2024. године

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти  
(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и  
телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:1.000)

Попис грађевинских парцела за електроенергетску мрежу и објекте

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Трафостаница	ТС	К.О. Железник Део парцеле: 1851/1,

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 1:1.000.

Преносна мрежа и објекти

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

Услови: „Електромрежа Србије” а. д. Београд, број 130-00-UTD-003-1015/2024-002 од 2. септембра 2024. године)

Дистрибутивна мрежа и објекти

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV: „Железник” и „Железник 2”. У оквиру границе плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

- подземна деоница мешовитог вод 35 kV бр. 365, веза ТС 35/10 kV „Железник 2”, преко растављача, са мешовитим водом бр. 327 (ТС 35/10 kV „Макиш” – ТС 35/10 kV „Умка”), положен испод тротоарског простора и неизграђених површина северном страном Улице радних акција;

- надземни једносистемски вод 10 kV (Голи проводници), изграђен у тротоарском простору јужном страном Улице учитеља Михаиловића и даље у неизграђеним површинама јужном страном Улице радних акција (у западном делу Плана);

- подземни кабловски вод 10 kV, положен испод тротоарског простора и неизграђених површина северном страном Улице радних акција;

- подземни кабловски водови 1 kV, положени испод тротоарског простора и неизграђених површина дуж обе стране Улице радних акција;

- надземни водови 1 kV, положени на армирано бетонским стубовима у тротоарском простору и неизграђеним површинама дуж обе стране Улице радних акција и дуж јужне стране Улице учитеља Михаиловића.

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

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

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

Подземне кабловске водове 35 kV, 10 kV и 1 kV, који су угрожени планираном реконструкцијом, изместити испод тротоарског простора и/или зелених површина у регулацији улице, дуж за то планираних траса.

Стубове надземне еее мреже, који су угрожени планираном реконструкцијом, прилагодити планираном саобраћајном решењу. Сукцесивно, вршити каблирање постојеће надземне еее мреже. Односно, планира се укидање постојеће надземне 10 kV и 1 kV мреже.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновременна снага за подручје у оквиру границе плана износи 296 kV. Прикључење планираних објеката на дистрибутивну еее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV.

На основу процењене једновременне снаге планира се изградња ТС 10/0,4 kV у предметном блоку инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA, за коју је планом обезбеђена грађевинска парцела ТС (опис на крају поглавља).

Планирану ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз–излаз”, на постојећи вод 10 kV у оквиру границе плана или у блиском окружењу, сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV. Односно, у циљу напајања планиране ТС планира се изградња кабловских водова 10 kV, од постојеће мреже 10 kV до планиране ТС, дуж планираних траса датих овим и суседним планским документима.

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

Мрежа водова 35 kV, 10 kV и 1 kV планира се подземно. Дуж Улице радних акција, јужном страном испод тротоарског простора, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу кабловског вода 35 kV. Такође, дуж свих улица обухваћених планом, с обе стране испод тротоарског простора, планира се коридор ширине 1 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу кабловских водова 10 kV и 1 kV.

Уопштено посматрано, планиране еее кабловске водове 35 kV, 10 kV и 1 kV полагати у рову дубине 1,1 m за водове 35 kV, односно 0,8 m за водове 10 kV и 1 kV и ширине у зависности од броја еее водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 35 kV и 10 kV, за потребе „Електродистрибуције Србије” д. о. о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), поставити, у истом рову уз еее вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионе шахтове, 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 Ø160 mm за водове 35 kV, односно Ø110 mm за водове 10 kV и 1 kV. Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 35 kV и 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 35 kV и 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

Удаљеност подземних еее водова од темеља стуба ЈО треба да износи најмање 0,5 m.

Правила грађења за трансформаторску станицу 10/0,4 kV	
Планирана намена	– инфраструктурна површина – трансформаторска станица (ТС); – трансформација напона дистрибутивне мреже 10 kV у напон 0,4 kV.
Капацитет	– 1000 kVA
Грађевинска парцела	– Планом је дефинисана грађевинска парцела ТС, северно уз Улицу учитеља Михајловића у јужном делу зоне М5. – Планом дефинисане границе грађевинске парцеле није дозвољено мењати. – Оријентациона површина грађевинске парцеле је око 37 m <sup>2</sup> . Напомена: Тачна површина планом дефинисане грађевинске парцеле ће се тачно одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања грађевинске парцеле.
Приступ грађевинској парцели	– Колски приступ ТС остварити са Улице учитеља Михајловића. – Оријентациона ширина фронта према јавној саобраћајној површини је око 7 m.
Положај објекта на парцели	– Због полагања уземљења ТС, слободан простор око објекта је најмање 1 m. – Објекат ТС има обезбеђен манипулацијски простор с предње стране, а парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
Висина објекта	– Технолошке висине до 3 m.
Архитектонско обликовање	– Простор ТС састоји се од бетонског постоља (темеља) на који је постављен типски монтажни бетонски објекат.
Ограђивање	– Није потребно ограђивање објекта.
Инжењерско-геолошки услови	– У даљој фази пројектовања извести додатна геолошка истраживања у габариту објекта у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Услови: „Електродистрибуција Србије” д. о. о. Београд, број 5926/24 (81110 ББ, 01110 МГ) од 21. октобра 2024. године

Мрежа и објекти јавног осветљења

Постојеће саобраћајне површине, у оквиру границе плана, опремљене су инсталацијама јавног осветљења (ЈО) постављеним на стубовима надземне електроенергетске мреже, као и стубовима ЈО (у јужном делу Улице радних акција).

Инсталације ЈО које су угрожене планираном изградњом прилагодити планираном саобраћајном решењу.

### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог број б. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:1000)

Фиксна мрежа и објекти

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

- тк канализација, положена испод тротоарског простора и неизграђених површина северном страном Улице радних акција и у неизграђеним површинама у источном и западном делу плана;
- оптички тк каблови, положени у тк канализацији дуж Улице радних акција и у западном делу плана;
- бакарни тк каблови, изграђени у поменутој тк канализацији;
- надземни оптички тк каблови, положени у неизграђеним површинама на армирано-бетонским стубовима електроенергетске и тк мреже на раскрсници Улице радних акција са Булеваром младих и у источном делу плана;
- надземни бакарни тк каблови, положени у неизграђеним површинама на армирано-бетонским стубовима електроенергетске и тк мреже у северном делу Улице радних акција, јужном делу Улице учитеља Михаиловића, као и даље у јужном делу Улице радних акција (у западном делу плана).

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

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

Планира се укидање постојеће надземне тк мреже.

Уколико се приликом изградње планираних објеката угрожавају камерна места (КМ) и приводни оптички каблови за КМ, исте изместити уз претходну сагласност МУП.

У циљу пружања високих протока и нових сервиса постојећим корисницима планира се проширење приступне мреже оптичким кабловима, односно приступна тк мрежа за све постојеће објекте, планира се GPON (Гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће – енгл. Fiber To The Home) или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) решењем, полагањем приводног оптичког кабла до објеката и монтажом активне и пасивне тк опреме у њима.

Уопштено посматрано, за завршавање унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити прос-торију 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 са прикључком за напајање електричном енергијом, за потребе монтаже оптичког дистрибутивног ормара, оријентационих димензија 0,2 m x 0,5 m x 0,55 m (ширина x дужина x висина).

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког остојећег објекта на местима где није изведена тк канализација, изградити приводно тк окно и од њега приводну тк канализацију, ПЕ цев пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном канализацијом, две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, са тк канализацијом изграђеном дуж Улице радних акција. Дуж Улице радних акција са обе стране и дуж осталих улица обухваћених планом с једне стране, испод тротоарског простора, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима за изградњу стандардне тк канализације.

Уопштено посматрано, планирану тк канализацију полагати у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m. Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 m x 0,6 m x 0,9 m (дужина x ширина x висина), а минимални полупречник кривине, приликом савијања ПВЦ (ПЕХД) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5,0 m, односно за ПЕ цеви Ø50 mm већи од 2,3 m.

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

Бежична мрежа и објекти

За потребе бежичне приступне мреже, у оквиру границе плана, планира се изградња базне станице (БС) на крову постојећег објекта у зони М4, у складу са техничким могућностима и потребама објеката.

Приликом постављања БС на кров постојећег објекта, висинска разлика између антене БС и кровне површине објекта у окружењу мора да износи најмање 10 m.

Уопштено посматрано, за потребе планиране БС обезбедити простор на крову објекта за смештај антенских носача и друге спољашње опреме БС минималне површине 2,0 m x 3,0 m, са прикључком за напајање електричном енергијом.

Планира се повезивање БС, кроз планирану и постојећу тк канализацију, оптичким каблом са постојећом оптичком тк мрежом.

Услови: „Телеком Србија” а. д. Београд, број 372584/2-2024. од 4. септембра 2024. године)

### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”, Р 1:1.000)

Постојеће стање

Предметни простор припада централизованом снабдевању топлотне енергије из система Београдских електрана, односно припада топлотном конзуму топлане ТО „Железник”.

Топлана ТО „Железник” ради у топлотном режиму 120/55 °С и притиска НП25.

Топлотни конзум из топоводног система користи се за грејање и вентилацију предметних корисника и нема техничких могућности да обезбеди припрему потрошне топле воде. Период испоруке топлотне енергије је само током грејне сезоне.

Повезивање предметних корисника је индиректно, преко измењивачких топлотних подстанци.

Унутар границе предметног плана изграђена је топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране” у улицама:

– Дистрибутивни топовод пречника Ø219.1/5.9 вођен у каналу – прелаз Авалске улице у зони раскрснице са Улицом радних акција;

– Дистрибутивни топовод пречника Ø219.1/5.9 вођен у каналу – дуж Улице радних акција до бр. 85 са прикључним топоводима пречника Ø76.1/2.9 и Ø33.7/2.6;

– Дистрибутивни топовод пречника Ø108.0/3.6 – дуж Улице радних акција од бр. 85 до бр. 93.

Већина постојећих предметних објеката прикључени су на централизовану топоводну систем даљинског грејања, а остали користе расположиве видове енергије, најчешће електричну струју.

Планирано стање

За предметни простор усвојен је План детаљне регулације за Авалску улицу у Железнику, Градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 3/17 од 26. јануара 2017. године.

У границама предметног плана потребно је да се оставе коридори за планиране топоводе:

– од коморе КО-1 дуж Улице радних акција предизолован топовод пречника Ø219.1/315 са одвајањем за споредне улице;

– од коморе КО-9 дуж Авалске улице предизоловани топовод пречника Ø219.1/315 са одвајањем за споредне улице;

– кроз део Авалске улице и кроз Булевар младих топовод пречника Ø610.

Део постојећег топовода Ø219.1/5.9 кроз Улицу радних акција и Ø219.1/5.9 вођен у каналу – прелаз Авалске улице у зони раскрснице са Улицом радних акција се измешта на начин како је приказано у графичком прилогу „Топловодна и гасоводна мрежа и постројења”.

Овим планом повећава се топлотни конзум који је потребан да се обезбеди из система Београдских електрана. Он износи P=55 KW топлотне енергије.

Планирану топоводну мрежу планирати подземно тако да представља најповољније техно-економско решење.

Трасу топоводне мреже поставити у регулационом појасу саобраћајнице. Уколико је могуће, топовод поставити у зеленом појасу или тротоару саобраћајнице.

Планирану топоводну мрежу је могуће поставити и у осталом земљишту уз сагласност власника парцеле.

Планиране топлотне подстанце сместити у приземља или сутерене предметних објеката унутар блокова и обезбедити им приступну колско-пешачку стазу. Оне морају поседовати прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Њихов број и диспозиција у оквиру нових грађевинских парцела могу се мењати изградом и овером даље техничке документације.

Инфраструктуру ЈКП „Београдске електране” у свему предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда”, број 54/14), Поглавље 8: Прилози и упутства – Технички услови за машинско и грађевинско пројектовање топоводних мрежа.

ЈКП „Београдске електране”, број 53268/24 од 30. августа 2024. године

### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”, Р 1:1.000)

Постојеће стање

На предметном простору постоји изграђена гасоводна мрежа.

Делом Авалске улице и делом Улице радних акција постављена је нископритисна дистрибутивна гасоводна

мрежа ( $p=1-4$  bar), која чини део система гасификације насеља Железник.

На предметном подручју, део постојећих објеката греје се природним гасом из система гасификације, док се део греје индивидуално, најчешће користећи електричну енергију, али и чврста и течна горива.

Планирано стање

За предметни простор усвојен је План детаљне регулације за Авалску улицу у Железнику, Градска општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 3/17 од 26. јануара 2017. године.

На предметном простору потребно је изградити:

– дистрибутивну челичну гасоводну мрежу максималног радног притиска 16 бар-а дуж Авалске улице и дуж Улице радних акција;

– нископритисни полиетиленски гас дуж Авалске улице и дуж Улице радних акција са одвајањем за споредне улице.

Део постојећег нископритисног полиетиленског гасовода кроз Авалску улицу се измешта на начин како је приказано у графичком прилогу.

Поменути усвојени план је основ за решење предметног плана што је и приказано у графичком прилогу „Топловодна и гасоводна мрежа и постројења”.

Гас би се користио за потребе грејања, припреме топле воде, кувања и коришћења топле воде за потребе мање технологије.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи :

– за дистрибутивни челични гасовод притиска  $p=6/16$  bar – по 3 m мерено с обе стране цеви,

– за дистрибутивни полиетиленски гасовод притиска  $p=1/4$  bar – по 1 m мерено с обе стране цеви.

Трасу за планирани дистрибутивни гасовод поставити тако да се осигура безбедан и поуздан рад исте.

Водити рачуна да планирана траса гасовода не угрожава постојеће и планиране објекте, као и да испуњава све техничке услове других инфраструктурних водова и објеката у складу са посебним прописима.

Кроз предметни простор трасу гасовода водити подземно у регулационом појасу саобраћајница. Изузетно, исту је могуће поставити и у остало земљиште уз сагласност власника парцеле.

Код пројектовања и изградње челичног дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15) и Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

ЈП „Србијасгас”, Сектор за развој, број 06-07-11/1862/1 од 19. септембра 2024. године.

### 3.3. Предшколска установа

У постојећем стању, у граници плана нема евидентираних објеката којима се задовољавају потребе за смештајем деце предшколског узраста.

За укупан број становника (284) на територији плана очекује се укупно око 21 дете од чега је око 11 деце предшколског узраста.

Смештај преостале деце предшколског узраста планира се у оквиру постојећих објеката ван обухвата плана:

– Предшколска установа „Day Care Veseljko” у Авалској 17, Београд

– Предшколска установа „Плави Чуперак” у Свете Миљутиновића 21, Београд.

Завод за унапређење образовања и васпитања, број 1131/2024 од 5. септембра 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 33 деце.

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

– ОШ „Браћа Јерковић”, Улица Стјепана Ступанца 15, Београд;

– ОШ „Стефан Дечански”, Улица Милана Мијалковића 11, Београд.

### 3.5. Установе примарне здравствене заштите

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

Постојећи и нови корисници са територије обухвата плана, за задовољење услуга примарне здравствене заштите могу користити капацитете постојећих објеката примарне здравствене заштите у окружењу.

Најближи објекти примарне здравствене заштите су:

– Дом здравља „Др Симо Милошевић”, Титова 10.

### 3.6 Зелене површине

Попис грађевинских парцела за зелене површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Полуотворен сквер	ЗП1	К. О. Железник Делови парцела: 1845/1, 1860, 1859/1
Полуотворен сквер	ЗП2	К. О. Железник Делови парцела: 1845/1

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 1:1.000.

ЗП1

За јавну зелену површину – сквер, површине 670 m<sup>2</sup>, између улица: Нова 2, Авалске и Радних акција, уредити као полуотворен сквер са партнерним простором, садницама жбуња и дрвећа, према следећим правилима:

– 50% површине сквера треба да је под ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа,

– максимално 40% у оквиру сквера површине за комуникацију (стазе, платои, терени за активну и пасивну рекреацију),

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

– дозвољено је постављање вртно-архитектонских елемената, чесми, скулптура.

Садржаји у скверу не смеју да умање саобраћајну прегледност, уважити правце кретања пешака. Због прегледности саобраћаја, применити ниску и полеглу вегетацију, композицију зимзелених врста, перена и сезонског цвећа. Предност дати врстама отпорним на градске услове (прашину, издувне гасове). Валоризовати постојећу вегетацију и квалитетну задржати.

Садни материјал за озелењавање сквера мора бити одгајан у расадницима, претежно репрезентативног карактера, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, а нарочито се морају избегавати врсте које су на листи алергена.

ЗП2

На углу Улице радних акција и Авалске улице, приближне површине око 309 m<sup>2</sup>, формирати полуотворен сквер са партерним уређењем, шетним стазама и екстерним мобилијаром. Будући да ће се користити и за пешачки транзит, уважити правце кретања пешака. Због прегледности саобраћаја, применити ниску и полеглу вегетацију, композицију зимзелених врста, перена и сезонског цвећа. Предност дати врстама отпорним на градске услове (прашину, издувне гасове).

Главни пројекат уређења и озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, у складу са саобраћајно-нивелационим решењем и трасама инфраструктуре.

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

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

##### 4.1. Мешовити граски центри

##### 4.1.1. Зона М4

	ЗОНА М4 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центри – комерцијални садржаји и становање;</li> <li>– Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:пословање 0–80%:20%–100%.</li> <li>– У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.</li> </ul>
Број објекта на парцели	– Постојећа организација простора са више објекта на једној катастарској парцели се задржава.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 14,0 m и минималне површине 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>– Нова грађевинска парцела настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 14,0 m и минималну површину 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>– Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.</li> </ul>
Индекс заузетости	– Задржава се постојећи индекс заузетости.
Висина објекта	– Задржава се постојећа висина венца и слемена објекта.
Изградња нових објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Положај објекта као у постојећем стању.</li> <li>– Објекти се задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија, како је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:500.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	– Као у постојећем стању.
Растојање од задње границе парцеле	– Као у постојећем стању.
Кота приземља	– Кота пода приземља се задржава као у постојећем стању.
Услови за паркирање и приступ	<p>За планиране садржаје, на отвореним и затвореним паркинзима у оквиру зона М4 и М5, обезбедити потребан број паркинг-места на основу норматива, минимум једно паркинг-есто за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– становање: 1,1 ПМ/1 стану;</li> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>– угоститељство: 1 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта;</li> <li>– обезбедити паркинг-места за инвалиде, у складу с 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).</li> </ul> <p>Положај заједничке подземне гараже (у зони М5) приказан је у графичким прилозима.</p>
Услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Задржава се постојећи изглед објекта.</li> <li>– На постојећим објектима који су ван планиране зоне градње дозвољене су искључиво интервенције на текућем и инвестиционом одржавању објекта.</li> </ul>

Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%;</li> <li>– 1–2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе – каналете, канали).</li> <li>– У зони инфраструктурних коридора није дозвољена садња високе вегетације.</li> <li>– Урадити Главни пројекат уређења и озелањавања слободних површина.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.</li> <li>– За садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине.</li> <li>– Засену планираних паркинг-места обавити садњом дрворедних садница високих лишћара.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	– Као у постојећем стању.
Минимални степен комуналне опремљености	– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– 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).

## 4.1.2. Зона М5

	<b>ЗОНА М5 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ</b>
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центри – комерцијални садржаји и становање;</li> <li>– Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање:пословање 0–80%:20%–100%.</li> </ul>
Број објеката на парцели	– Постојећа организација простора са више објеката на једној катастарској парцели се задржава.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 14,0 m и минималне површине 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>– Нова грађевинска парцела настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 14,0 m и минималну површину 300m<sup>2</sup>.</li> <li>– Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.</li> <li>– За изградњу новог објекта обавезна је израда јединственог пројекта парцелације за целу зону М5.</li> </ul>
Индекс заузетости	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Задржава се постојећи индекс заузетости.</li> <li>– За новоформиране грађевинске парцеле индекс заузетости је максимално 60%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Задржава се постојећа висина венца и слемена објеката.</li> <li>– За нови објекат: <ul style="list-style-type: none"> <li>– максимална висина венца новог објекта је 15,5 m</li> <li>– максимална висина венца повучене етажје је 18 m.</li> </ul> </li> <li>– Обавезно повлачење последње етажје према јавној саобраћајници је 1,5 m.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Положај објеката као у постојећем стању.</li> <li>– Објекти се задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија, како је приказано у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:500.</li> <li>– За нови објекат <ul style="list-style-type: none"> <li>– зона грађења дефинисана је у графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:500.</li> </ul> </li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Као у постојећем стању.</li> <li>– Зона грађења новог објекта дефинисана је у графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:500.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Као у постојећем стању.</li> <li>– Зона грађења новог објекта дефинисана је у графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:500.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота пода приземља се задржава као у постојећем стању.</li> <li>– За нови објекат: <ul style="list-style-type: none"> <li>– пословање – максимално 0,2 m изнад нулте коте,</li> <li>– становање – максимално 1,6 m изнад нулте коте.</li> </ul> </li> </ul>

Услови за паркирање и приступ	<p>За планиране садржаје, на отвореним и затвореним паркинзима у оквиру зона М4 и М5, обезбедити потребан број паркинг-места на основу норматива минимум једно паркинг-место за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– становање: 1,1 ПМ/1 стану;</li> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>– угоститељство: 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;</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> <li>– Положај заједничке подземне гараже (у зони М5) приказан је у графичким прилозима.</li> <li>– Дозвољено је формирање приступа новом објекту преко последње етажне заједничке гараже.</li> </ul> <p>Приступ се дефинише у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај кроз израду јединственог пројекта препарцелације за целу зону М5.</p>
Услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Задржава се постојећи изглед објеката.</li> <li>– На постојећим објектима који су ван планиране зоне градње, дозвољене су искључиво интервенције на текућем и инвестиционом одржавању објекта.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту с тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 25%.</li> <li>– За садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине.</li> <li>– Засену планираних паркинг-места обавити садњом дрворедних садница високих лишћара.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Као у постојећем стању.</li> <li>– Кров новог објекта може бити раван или плитак коси кров максималног нагиба 10°.</li> </ul>
Минимални степен комуналне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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).</li> </ul>

### 5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (постојеће + ново) (оријентационо)
Укупна површина плана	2,25 ha	2,25 ha
Нето површина блокова*	0,80 ha	0,80 ha
Површине осталих намена		
БРГП мешовитих градских центара (зоне М4–М5)	БРГП 7585 становања m <sup>2</sup>	БРГП 8957 становања m <sup>2</sup>
	БРГП комерцијалних садржаја 1200 m <sup>2</sup>	БРГП комерцијалних садржаја 1543 m <sup>2</sup>
Укупно површине осталих намена	8.785m <sup>2</sup>	10.500m <sup>2</sup>
УКУПНА БРГП	8.785m <sup>2</sup>	10.500m <sup>2</sup>
Број станова	98	98
Број становника	284	284
Број запослених	8	8
Број локала	5	5

Табела 4. Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

\*\* 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

Ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				
	Индекс заузетости (3)	Максимална висина венца	Висина стемена	Мин. % слободних и зелени површина	Мин. % зеленила у директном контакту са тлом	Индекс заузетости (3)	Максимална висина венца	Висина стемена	Мин. % слободних и зелени површина	Мин. % зеленила у директном контакту са тлом
К3	-	-	-	-	-	60%	13	16,5	40	15
М4	пост.	пост.	пост.	пост.	15	60%	32	37	40	15
М5	60%	пост./ 15,5 (за нови објекат)	пост./ -	40	25	60%	19	23,5	40	15

Табела 5 – Упоредни приказ предложених основних урбанистичких параметара и параметара Плана генералне регулације

#### В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта пре-парцелације 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).

Обавеза је инвеститора да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објекта дефинисаних Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08) обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу с одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

Обавеза је инвеститора да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од рушења и грађења, у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 94/23 и 94/23 – исправка).

Техничку документацију урађену у складу с 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:

- Регулациони план стамбеног комплекса „Старо насеље” у Железнику („Службени лист Града Београда”, број 24/95),
- План детаљне регулације за Авалску улицу у Железнику („Службени лист Града Београда”, број 3/17),
- План детаљне регулације дела стамбеног насеља Старо насеље у Железнику – општина Чукарица („Службени лист Града Београда”, број 69/13).

Саставни део овог плана су и:

#### II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојеће стање	Р 1:1.000
2. Планирана намена површина	Р 1:1000
3. Регулационо-нивелациони план	Р 1:1.000
4. План грађевинских парцела површина јавне намене	Р 1:1.000
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8. Синхрон план	Р 1:1.000
9. Инжењерско-геолошка карта терена	Р 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 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 примедба 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 1:1.000 |
| 2д. Катастар водова и подземних инсталација са границом плана | Р 1:1.000 |

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

**Скупштина Града Београда**  
Број 350-12/26-С, 27. фебруара 2026. године

Председник  
**Никола Никодијевић, с. р.**

**САДРЖАЈ**

	Страна
Измене и допуне Плана детаљне регулације Булевару краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9, за Блок 2, градска општина Звездара -----	1
План детаљне регулације за блок између унутрашњег магистралног полупрстена и улица: Хаџи Мустафине, Живојина Жујовића и Прешевске, градска општина Звездара -----	16
План детаљне регулације дела Улице радних акција, од Миланка Кушића до Авалске улице, градска општина Чукарица -----	32

---

„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.”, Штампариија „Бирограф КОМП д.о.о.” Земун,  
Атанасија Пуље 22.