



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXX Број 28

4. мај 2026. године

Цена 290 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. априла 2026. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – Одлука УС и 60/19), донела је

постојећег пољопривредног земљишта на северу и шуме Гибавца на истоку и регулације планиране локалне саобраћајнице на југу, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом износи око 352,4 ха.

Граница Плана приказана је на свим графичким прилозима.

## 1.2.1. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Све катастарске парцеле обухваћене границом Плана налазе се на територији општине Сурчин, у оквиру катастарских општина Бечмен, Бољевци и Прогар.

КО Бечмен

– Целе катастарске парцеле:

1336, 1338, 1681/1, 1683, 1684, 1781, 1812, 1820, 1842, 1843, 1844, 1845;

– делови катастарских парцела:

1305, 1682, 1685, 1764/1, 1767, 1768, 1769, 1779, 1780, 1809/1, 1810, 1811, 1841, 1842, 1843;

КО Бољевци

– Цела катастарска парцела: 2270/2;

– Делови катастарских парцела:

2078, 2081, 2083, 2084, 2214, 2266, 2267, 2269, 2270/1, 2273, 2274, 2275, 2276, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332;

КО Прогар

– Делови катастарских парцела: 956, 958, 959, 960, 962, 963, 964;

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важи графички прилог 01: КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ (Р 1 : 2500).

## 1.3. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење Плана:

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

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

– Одлука о изради Плана детаљне регулације комплекса „Oasis” у Бечмену, Градска општина Сурчин („Службени

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### КОМПЛЕКСА „OASIS” У БЕЧМЕНУ, ГРАДСКА ОПШТИНА СУРЧИН

#### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### 1. ОПШТИ ДЕО

##### 1.1. Полазне основе

Изради Плана детаљне регулације комплекса „Oasis” у Бечмену, Градска општина Сурчин (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса „Oasis” у Бечмену, Градска општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 56/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 8. јуна 2016. године, а на иницијативу наручиоца предузећа „ELGOLF” ДОО.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 12. фебруара до 28. фебруара 2024. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду (који је саставни део документације Плана) на 96. седници, одржаној 28. новембра 2024. године.

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање капацитета изградње у складу са просторним могућностима, планским и инфраструктурним условљеностима и инвестиционим потенцијалима. Детаљном планском разрадом обезбедиће се услови за изградњу нових садржаја и унапређење услова животне средине.

##### 1.2. Обухват плана

Планом је обухваћен део грађевинског подручја на територији општине Сурчин, јужно од насеља Бечмен. Предложеном границом плана обухваћен је простор између „Сремске газеле” (државни пут II А реда, број 120) на западу,



У постојећем стању територија плана обухвата неизграђено земљиште у грађевинском подручју. Необрађиване пољопривредне површине, претежно њиве V бонитетне класе, представљају доминантну намену на подручју плана.

Простор је испресецан отвореном каналском мрежом мелиорационих канала у подсливу Михаљевачког канала и приступним некатегорисаним путевима.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу 02: ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1 : 2500.

## 2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 2.1. Планирана намена површина и подела на зоне

Простор у оквиру границе плана намењен је површинама јавне и осталих намена. Приказане су на графичком прилогу 03: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1 : 2500 и представљају претежну, доминантну намену на том простору.

Планиране површине јавне намене су:

- мрежа саобраћајница,
- хидромелиорациони канали.

Планиране површине осталих намена су:

- становање високог стандарда (С),
- голф (Г),
- спортско-рекреативни комплекси (СРК1, СРК2),
- комерцијални садржаји (К1, К2),
- инфраструктурне површине (И),
- мрежа интерних улица,
- зелене површине.



Планирана намена површина и подела на просторно-функционалне целине и зоне

Обухват Плана је мрежом саобраћајница и мелиорационих канала, као и коридорима голф терена подељен на девет просторно-функционалних целина (ПФЦ), груписаних у два независна комплекса:

- комплекс „OASIS” (ПФЦ 1–8), површине 297 ha;
- спортско-рекреативни комплекс (ПФЦ 9), површине 26,5 ha.

Комплекс „OASIS” је нови спортско-рекреативни и стамбени комплекс високог стандарда и квалитетне, савремене понуде. Састоји се од стамбених насеља (ПФЦ 1–6), смештених око примарних спорско-рекреативних садржаја (голф, отворени и затворени спортски терени), у окружењу квалитетно уређених зелених и водених површина са карактером зелене оазе.

У функцији основних намена у централном делу комплекса планирана је зона пратећих комерцијалних садржаја која обухвата: трговину, угоститељство, туризам (хотел, апартмани, голф виле), пословање, трг и сл., а на ободу комерцијална зона намењена образовању.

Планирана је фазна реализација комплекса, уз услов да свака фаза представља заокружену функционалну целину и задовољава потребе за паркирањем и инфраструктуром.

На североисточном ободу Плана ближе насељу, формиран је мањи спортско-рекреативни комплекс са пратећим садржајима (ПФЦ 9).

Просторно-функционалне целине 1–9 су означене у одговарајућим графичким прилозима Плана.

## 2.2. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

### 2.2.1. Заштита културног наслеђа

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

Према документацији Завода за заштиту споменика културе града Београда констатовано је да се на катастарској парцели број 1681/1 КО Бечмен, ГО Сурчин, налази археолошки локалитет „Велике међе”. Локалитет је забележен на узвишењу у равници некада окруженом барама, током рекогносцирања Музеја града Београда 2009. године. На површини од преко 3 ha евидентирани су површински налази фрагментованих античких керамичких посуда. Локалитет је опредељен на основу налаза, покривености и конфигурације терена као рурално насеље из римског периода.

Јужно уз предметни простор, на самој граници КО Бољевац и КО Бечмен, на ниској лесној греди, некада на обали баре Бурсе, током рекогносцирања терена Музеја града Београда спроведених 2009. године забележен је локалитет „Церова греда”, на коме је констатована велика количина грађевинског шута (римске опеке и малтер). Без тренутног увида у стање археолошког локалитета не може се прецизирати да ли се део локалитета простире и на територији у обухвату плана.

У циљу заштите и очувања археолошких налаза придржавати се услова заштите културног наслеђа наведених у поглављу 2.2.2. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.

Услови: Завод за заштиту споменика културе града Београда (66-28/2024, од 4. марта 2023. године)

### 2.2.2. Заштита и унапређење животне средине

За предметно подручје је заменик начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса „Oasis” у Бечмену, Градска општина Сурчин (IX-03 број 350.14-7/16 од 18. маја 2016. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 55/16).

Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину је саставни део документације плана, а дефинисане мере заштите животне средине морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења Плана.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја и унапређења животне средине су произашле из анализе стања животне средине, процеса вредновања варијантних решења и процене утицаја идентификованих извора загађења. При томе су аутори Стратешке процене посебно имали у виду мере заштите релевантне за предметно подручје, дефинисане постојећим прописима и другим документима Републике Србије и локалних самоуправа, као и услове који су добијени од надлежних органа и организација. С обзиром да сваки идентификовани извор загађења има потенцијал да угрози животну средину и здравље људи, посебно уколико простор и његова непосредна околина не буде екипирана неопходним инфраструктурним објектима и инсталацијама, мерама су посебно обухваћене неопходне активности на обезбеђивању и изградњи система за сакупљање, одвођење и третман отпадних вода и управљања отпадом.

Обрађивачи су у обавези да испоштују све мере дефинисане постојећим прописима, посебно оне који уређују области заштите животне средине и здравља људи, укључујући:

Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – Одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон), у коме у оквиру значења израза стоји у члану 5.:

„У остваривању система заштите животне средине Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, правна и физичка лица одговорна су за сваку активност којом мењају или могу променити стање и услове у животној средини, односно за предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом.

Правна и физичка лица дужна су да у обављању својих делатности обезбеде: рационално коришћење природних богатстава; урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих и производних трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом”.

Закон о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), у коме воде и водни путеви, као и добра од општег интереса, подлежу посебној заштити и могу се користити под условима предвиђеним чланом закона. У том смислу, закон дозвољава коришћење поплавних равница речног система узимајући у обзир главне факторе дате у наставку:

- без изазивања штетног утицаја на водени обални еко-систем,
  - без утицаја на постојећи квалитет и количину подземних вода,
  - изградња водних објеката и постављање уређаја за регулацију водотока,
  - очување речних токова и водних објеката,
  - спровођење мера заштите вода и
  - спровођење заштите од контаминације.
- Закон о заштити природе („Службени гласник РС”, бр.

36/09, 88/10, 91/10 – испр., 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), у коме у члану 2. стоји да се законом остварују следећи циљеви:

1) заштита, очување и унапређење биолошке (генетичке, специјске и екосистемске), геолошке и предеоне разноврсности;

2) усклађивање људских активности, економских и друштвених развојних планова, програма, основа и пројеката са одрживим коришћењем обновљивих и необновљивих природних ресурса и дугорочним очувањем природних екосистема и природне равнотеже;

3) одрживо коришћење и/или управљање природним ресурсима и добрима, обезбеђивање њихове функције уз очување природних вредности и равнотеже природних екосистема;

4) благовремено спречавање људских активности и делатности које могу довести до трајног осиромашења биолошке, геолошке и предеоне разноврсности, као и поремећаја са негативним последицама у природи;

5) утврђивање и праћење стања у природи;

6) унапређење стања нарушених делова природе и предела.

Закон о јавном здрављу („Службени гласник РС”, број 15/16), између осталог, уређује промоцију здравља и превенцију болести у оквиру члана 8. (Животна средина и здравље становништва), стоји да спровођење јавног здравља обухвата и:

– давање мишљења о документима просторног и урбанистичког планирања, укључујући и техничку документацију, у смислу закона којим се уређује планирање и изградња у делу који се односи на здравље становништва,

– процену ризика по здравље становништва на основу регистра извора (катастра) загађивања,

– праћење и анализу здравственог стања становништва и процену ризика по здравље у вези са утицајима из животне средине, укључујући и процену епидемиолошке ситуације.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине и фактора који утичу на исте, предвидети/обезбедити поштовање дефинисаних мера заштите.

– Заштита вода и земљишта

1. У току извођења припремних радова и радова на изградњи планираних садржаја примењивати све превентивне мере заштите, како не би дошло до угрожавања животне средине, посебно контаминације површинских, подземних вода и земљишта у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), одредбама Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС”, број 112/15) и других релевантних прописа који се односе на предметну материју. Уколико дође до таквог угрожавања, извођач радова је у обавези да спречи ширење загађења и предузме хитне мере санације.

2. За потребе израде техничке документације за изградњу планираних објеката обавезно спровести додатна инжењерско-геолошка и хидрогеолошка истраживања која имају за циљ да се потврде/утврде карактеристике повлатног заштитног природног слоја и водоносне средине, режим подземних вода и други битни фактори, како би се дефинисали евентуални утицаји предложених намена и активности на воде и земљиште.

3. Планирана насипања терена у простору обухвата плана реализовати само у складу са препорукама претходних и планираних инжењерско-геолошких истраживања, и то искључиво материјалом који не угрожава квалитет земљишта/тла и подземних вода.

4. Планира се сепарациони систем каналисања за атмосферске воде, санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде у складу са планираном наменом у обухвату плана.

Санитарно-фекалне отпадне воде каналисати затвореним системом канализације и евакуисати до прикључака на планирани ППОВ (за одговарајући еквивалент становника – ЕС, прорачунат на основу максималног броја становника, запослених и корисника спортско-рекреативних комплекса), у складу са прописима који регулишу предметну материју.

5. ППОВ је планирано као укопано/покривено (контејнерско) постројење са затвореним системом третмана отпадних вода, а нарочито обезбедити:

– одговарајуће техничко–технолошко решење пречишћавања отпадних вода којим се постиже достизање и одржавање квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

– одговарајући простор и услове за складиштење и припрему хемикалија које се користе у третману отпадних вода,

– привремено складиштење остатака од третмана отпадних вода (чврсти отпад сакупљен са грубе решетке, муља након прераде отпадне воде) искључиво у оквиру предметног комплекса, на начин којим се спречава његово расипање и растурање (у затвореним објектима/контејнерима на водонепропусним површинама); инвеститор/корисник је у обавези да сакупљени отпад преда лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада,

– одговарајуће прикључке и арматуре за узорковање непречишћене/пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (угоститељски садржаји) на таложницима сепараторима и сепаратору масти и уља,

– 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 повредности геолошке средине у подлози цевовода,

– оператер је у обавези да изради План управљања ППОВ-ом у ванредним ситуацијама који посебно треба да обухвати ризик од нестанка електричне енергије и предузимања мера превенције, санације и обавештавања,

– ППОВ мора да поседује генератор електричне енергије који ће у ванредним случајевима нестанка електричне енергије омогућити безбедно управљање постројењем до поновног успостављања централног напајања,

– није дозвољена изградња санитарних јама и/или упојних бунара за одвођење санитарно-фекалних отпадних вода.

6. Обавезна је изградња саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина.

7. Обезбедити прикупљање зауљених атмосферских вода са наведених саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, одговарајућим падовима површина и њихово контролисано одвођење, системом решетки, до таложника и сепаратора масти и уља; након третмана на сепаратору масти и уља дозвољено је упуштање пречишћених

атмосферских вода у одабрани реципијент; таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина.

8. Учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организирати искључиво преко овлашћеног лица.

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

10. „Чисте” атмосферске воде са кровова и надстешница објеката могуће је испуштати директно у тло без претходне прераде.

11. Простор за контејнере за комунални отпад реализовати на водонепропусној подлози сличних карактеристика, са високим праговима – заштитним ивичњацима и адекватним падом, у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

12. Планира се формирање и коришћење травнатих и других уређених зелених површина на начин који не захтева примену опасних и штетних средстава за заштиту од којева и штеточина. Сваки корисник зелених површина које захтевају мере одржавања у обавези је да изради План управљања ђубривима и пестицидима, који укључује и одговарајући мониторинг, као и да спроведе прописани поступак процене утицаја примењених мера одржавања.

13. Уређене (култивисане) зелене површине опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање, у складу са условима надлежних органа и организација.

Заливање зелених површина може се обављати у складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и позитивно-правним прописима. Одговарајућа техничка решења за планиране радове дати на основу свих неопходних истражних радова и подлога (урбанистичке, геодетске, хидролошке, инжењерско-геолошке, геомеханичке и др.), уз поштовање Правилника о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 23/94).

На постојећим и новим зеленим површинама дозвољени су следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција и нова садња растиња, подизане-постављање и изградња вртно-архитектонских елемената, пешачких и бициклистичких стаза, надстрешница, игралишта, полигона и постојећих објеката и парковског мобилијара, фонтана и ретензија, ограђивање, итд.

14. Истраживање и експлоатација подземних вода за потребе заливања зелених површина и/или потребе грејања/хлађења предвиђених комплекса и објеката, могуће је искључиво уз примену прихватљивог и обавезујућег техничког решења које ће се дефинисати накнадно, у непосредној сарадњи са ЈКП БВК, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21) и уз поштовање и примену стандардних и додатних мера заштите, укључујући обавезан мониторинг са изградом пијезометара.

15. Снабдевање водом објеката у границама обухвата извести из јавне градске водоводне мреже, изградњом цевовода димензија мин. Ø150 mm поред општинског пута „Сремска газела”. Након изградње овог цевовода могуће је прикључење садржаја унутар предметног Плана на водоводну мрежу ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

16. На основу детаљне анализе потреба за водом и студије расположивих ресурса и укупно планираних потреба

и капацитета водоснабдевања, као допунско решење предвидети изградњу сопственог бушеног (копаног) бунара уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), било да се ради о техничкој води или о активирању комплекса пре опремања водоводном мрежом градског система.

17. Пројектовање и изградњу бунара извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката; обезбедити несметано функционисање бунара и несметану експлоатацију воде; инвеститор је у обавези да се, у поступку пројектовања, изградње и експлоатације бунара, а у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима, обрати органу надлежном за послове геологије ради:

– прибављања решења о одобрењу за геолошка истраживања,

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

18. Вода која се дистрибуира као вода за пиће и санитарне потребе мора у погледу квалитета да одговара Правилнику о хигијенској исправности воде за пиће („Службени лист СРЈ”, бр. 42/98 и 44/99 и „Службени гласник РС”, број 28/19).

19. Противпожарну заштиту, унутрашњу и спољну, реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18). Обезбеђење воде за противпожарну заштиту и техничке потребе предвидети из локалних бунара.

20. При пројектовању и изградњи инфилтрационих ретензија за прихват пречишћених атмосферских вода са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, обезбедити/предвидети:

– одговарајућу запремину ретензије одређену на основу прорачуна укупног отицаја пречишћених атмосферских вода, као и на основу прорачуна инфилтрације наведених вода кроз земљиште,

– квалитет вода које се упуштају у ретензију не сме да угрози квалитет подземне воде коју прихрањује, стабилност земљишта и сигурност околних објеката; препоручује се да растојање ретензија од нивоа подземне воде буде најмање 1 m,

– систем за мониторинг који ће омогућити континуално праћење/мерење перформанси ретензије, односно слободно кретање камера за визуелну контролу и опреме за чишћење кроз систем.

21. При измештању канала Страњски и укидању хидромелиорационих канала, обезбедити очување пројектованог водног режима снижавања и одвођења вода предметног подручја.

22. Забрањено је упуштати у мелиорационе канале било какве воде осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II б класи.

Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у канале, морају се обавезно комплетно пречистити (примарно и секундарно) до траженог степена квалитета.

23. Изливи атмосферских и пречишћених вода у мелиорационе канале морају бити изведени тако да се спречи деградација и нарушавање стабилности канала.

24. Пројекте измештања канала Страњски и пројекте акумулација у оквиру голф терена предметног подручја, урадити у складу са важећим прописима и условима ЈВП „Србијаводе”.

– Заштита ваздуха

25. Применити централизован начин загревања планираних објеката, коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање соларних ћелија и соларних колектора на кровним и другим површинама) и др. Соларну енергију користити и за осветљење стаза, пуњаче мобилних телефона, пуњење малих електричних возила (тротинета и бицикала) и сл., у оквиру јавних зелених површина.

26. Предвидети уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиња угоститељских садржаја (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и слично); отпадни ваздух након пречишћавања извести у слободну струју ваздуха. Организовати редовно чишћење, односно регенерацију филтера и замену новим, у случају смањења њихове ефикасности.

27. Предвидети коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), NH<sub>3</sub> (R171) и CO<sub>2</sub> (R744) у расхладним уређајима/системима (фрижидерима/коморама за чување намирница, клима коморама и др.); Када то није могуће, тј. када се у наведеним уређајима/системима може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R1 34a, R404a, R407c, R410a).

28. Планирано је формирање дрвореда дуж саобраћајница, а у циљу смањења загађења ваздуха пореклом од издувних гасова моторних возила и заштите од буке и озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.

29. Озелењавање паркинга површина вршити садњом дрворедних садница високих лишћара (1 стабло на свака 2–3 паркинга места, у зависности од оријентације – подужно, ко-со и/или управно).

– Заштита од буке

30. 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 истих (системи за вентилацију и климатизацију, агрегати за струју, трансформаторе, топлотне подстилице, машинске инсталације и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10), примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПСУ.16.201:1990.

– Заштита природе

31. У оквиру комплекса голф терена:

– планира се изградња/уређење језера које би имало и функцију наводњавања травнатих површина и с тим у вези, иста пројектовати за минимално седмодневно задржавање воде, узимајући у обзир и биолошки минимум који треба одржавати у језерима,

– у језерима сакупљати загађену атмосферску воду са кровних површина, пешачких стаза и слично,

– за рељефно обликовање терена користити земљу из ископа са предметног простора,

– вишак земље из ископа одложити у складу са мерама управљања отпадом,

– за одржавање травнатих површина и третирање штетних организама (фунгициди, хербициди, инсектициди) користити еколошки прихватљиве препарате, који имају одлична еко-токсиколошка својства,

– размотрити могућност компостирања биљног материјала који се сакупља са голф терена и његову поновну употребу у одржавању зелених површина.

32. Обавезна је израда Пројекта пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина Комплекса, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста – еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; наведеним пројектом остварити и повезивање предметног простора са природним вредностима у непосредној околини стварањем зелених веза, еколошких коридора и слично.

33. Обавезно је максимално очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна и групе стабала).

34. Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих (вредних) примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру. Уколико се због планираних радова уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе (Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – Одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон)).

35. Обезбедити одговарајуће инжењерско-геолошке/геотехничке подлоге како би се избегла појава инжењерско-геолошких или других деградационих процеса.

36. Предвидети очување тока и приобаља, као и биљног и животињског света мелиорационог канала. Забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у водоток.

38. Планира се уређење саобраћајних комуникација на начин да се планирани саобраћајни правци повежу са постојећим саобраћајним правцима у јединствен систем при чему ће се водити рачуна о постојећем зеленилу. Дуж свих планираних саобраћајница планира се одговарајући заштитни зелени појас у циљу умањења директних и индиректних негативних ефеката (прашине, буке, гасова).

39. Приликом изградње саобраћајних површина предвидети:

– да се стабла која се налазе у близини планираних радова обезбеде од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама и транспортним средствима или складиштењем опреме и друго,

– прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру,

– дефинисати заштитно зеленило дуж саобраћајница, допунити постојеће или формирати ново линијско зеленило од жбуња и дрвећа које има густу и добро развијену крошњу,

– да се, уколико се уништи постојеће јавно зеленило, мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе (Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – Одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон)).

40. Приликом реализације стамбених, спортско-рекреативних и комерцијалних површина предвидети:

– подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката, надземних гаража и слично – у складу са просторним могућностима – а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката,

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

41. Предвидети озелењавање простора аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и слично). 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.

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

– Заштита културног наслеђа

43. На археолошким локалитетима не смеју се спроводити грађевинске и друге активности, посебно на местима где се врши уклањање земље, ископи, денivelација, насипи и други земљани и грађевински радови, без обзира на дубину, који би га угрозили или оштетили, без примене прописаних мера техничке заштите.

44. Пре приступања привођења намене простора, неопходне су мере заштите археолошких локалитета које подразумевају спровођење претходних заштитних археолошких истраживања и то:

– обавезна археолошка проспекција терена и увид у стање,

– претходно заштитно истраживање недеструктивним методама – геофизичка снимања предметног простора.

45. На основу резултата претходних истраживања који ће бити дефинисани Програмом техничких мера заштите археолошких локалитета, биће утврђени Услови за предузимање мера техничке заштите предметног простора у оквиру којих ће бити дефинисано: на којим локацијама су дозвољени земљани радови, на којим локацијама ће бити спроведен обавезан археолошки надзор, на којим локацијама су неопходна заштитна археолошка ископавања.

46. Програм техничких мера заштите археолошких локалитета израђује, територијално надлежни, Завод за заштиту споменика културе града Београда.

47. Пројекат и документација морају бити израђени на основу изнетих услова за предузимање мера техничке заштите.

48. Обавеза инвеститора је да пре почетка припремних радова поднесе захтев за израду Програма техничких мера заштите археолошких локалитета.

49. Обавеза Инвеститора је да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда о динамици радова и почетку свих земљаних радова на предметном простору и његовој околини.

50. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, по члану 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

51. Инвеститор је у обавези да, по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон), а у вези са чланом 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

52. У случају открића значајних остатака непокретних културних добара, Инвеститор је у обавези да обезбеди средства за израду елабората и пројекта и извођење радова на дислокацији, конзервацији, презентацији и/или презентацији на месту налаза откривеног добра, а у свему према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда о чувању, одржавању и коришћењу културног добра.

53. У оквиру своје надлежности Завод за заштиту споменика културе града Београда оствариваће увид у спровођење мера техничке заштите током радова на предметном простору.

– Мере енергетске ефикасности

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

55. Пројектовање и изградњу соларне електране, односно постављање/инсталацију соларних панела на планираним објектима и/или на слободним површинама предметног комплекса, извршити у складу са:

– најбољим доступним техникама, при чему треба избегавати соларне ћелије/опрему који у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје,

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

– панеле планиране на објектима поставити на посебну потконструкцију којом се не угрожава статика крова објекта,

– омогућује водонепропусност кровне површине и

– обезбеђује заштита конструкције електране од ветра.

56. Систем панела (стрингови са панелима) на слободној површини пројектовати оптимално у односу на нагиб терена, педолошки састав тла, оријентацију према сунцу, као и просечну годишњу јачину и најчешћи смер ветра.

57. Обезбедити неопходан размак између стрингова за редовно одржавање панела у летњем (шишање траве и уклањање коровске вегетације) и зимском (чишћење снега са панела и око стрингова) периоду године.

58. Предвидети дренажу локације на начин да се не угрожава функционисање електране и приступ свим њеним деловима, уз редовно одржавање мреже дренажних канала.

– Мере управљања отпадом

59. Обавеза инвеститора је да, пре изградње планираних садржаја, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност, изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине, у складу са одредбама Закона 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) и Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС”, број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације који је урађен у складу са одредбама Правилника о садржини пројекта ремедијације и рекултивације („Службени гласник РС”, број 35/19), на који је прибављена сагласност надлежног министарства.

60. 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 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23 – испр.), у току извођења радова на изградњи планираних садржаја:

– грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и слично) и примени начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом,

– сачини извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 др. закон и 35/23) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10, 93/19, 39/21 и 65/24),

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

– попуњава документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, 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.

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

– 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 гласник РС”, број 98/10) и с тим у вези, обезбедити одговарајуће просторе за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада; отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго); у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС”, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС”, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљању отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10),

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

– биоразградивог отпада од одржавања травнатих површина голф и спортских терена,

– комуналног и другог неопасног отпада.

62. 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 постојећих и изградње предметних објеката, а нарочито:

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

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

– Остале мере заштите

63. Размотрити могућност коришћења рециклираног асфалта за изградњу и одржавање (рехабилитација и поправка) саобраћајних (приступних путева, тротоара, паркинг површина и слично) и манипулативних површина, а у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије, очувања животне средине и др.

64. Простор за паркирање обезбедити на припадајућим парцелама. Инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг/гаражно место за све планиране садржаје, у оквиру своје грађевинске парцеле.

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

66. Планиране објекте спортско-рекреативног комплекса и објекте у функцији голф терена намењене боравку корисника истих, као и објекте јавних служби намењених образовању (предшколска установа, основна школа и друге образовне установе), пројектовати и изградити нарочито у складу са:

– Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04), Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, бр. 41/09 и 17/19) и Законом о предметима опште употребе („Службени гласник РС”, бр. 25/19 и 14/22),

– условима прописаним Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности

предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, бр. 1/19, 16/22 и 6/23), условима прописаним Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, бр. 5/19 и 16/20) и

– нормама и стандардима за изградњу предметних објеката.

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

68. Трафостанице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то – вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност магнетског флукса (B) не прелази 40  $\mu$ T – определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,

– у случају да је планирана уградња уљних трансформатора, исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB),

– за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница,

– капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,

– трафостанице у оквиру објеката не постављати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и слично.

69. Обезбедити одговарајуће просторе/просторије 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 течено гориво, резервоар за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента,

– при одабиру врсте теченог горива предност дати биодизелу,

– издувне гасове из агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха, ако се исти постављају у објекту.

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

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

– удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30 m,

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

71. Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе треба прибавити сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23 – испр.).

72. Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, или другог акта којим се одобрава изградња планираних објеката и површина, надлежном органу за заштиту животне средине упутити захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24).

73. Инвеститор који има обавезу да изради студију процене утицаја је у обавези да организује испитивање постојећег стања животне средине, односно изврши анализу постојећег стања површинских и подземних вода, квалитет земљишта, ваздуха и нивоа буке у зони утицаја планираних објеката и активности у оквиру граница Плана.

#### 2.2.4. Заштита од елементарних и других већих непогода

– Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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 осетљивости заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације 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 и експлозија

Приликом разраде и реализације планираних садржаја у погледу услова мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

– изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара,

– удаљеност између различитих зона и објеката у комплексу,

– приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката,

– безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,

– могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара 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, у поступку израде Идејног решења за предметне објекте, прибавити услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 87/23).

### Урбанистичке мере цивилне заштите

У складу са Законом о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11) и Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), за изградњу нових стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама пројектовати ојачану плочу која може да издржи урушавање објекта.

До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

### 2.2.5. Инжењерско-геолошки услови

Предузеће „Паштрџанац” д.о.о. из Ваљева је урадило Елаборат о инжењерскогеолошким условима израде Плана детаљне регулације за комплекс „Оасис” у Бечмену, Општина Сурчин. (број 107, 27. септембра 2024. године), који је саставни део Документације плана.

– Природне карактеристике терена

Геоморфолошке одлике терена

Локација се налази између реке Саве на југу и реке Дунав на североистоку. Терен је релативно раван са надморском висином која се креће од око 76.5 mпнв у југозападном делу до око 77.5 mпнв у источним деловима. Доминирају коте од око 77.3 mпнв. Уз западну ивицу локације пролази пут тзв. Сремска газела. Кота нивелете овог пута је око 78.5 mпнв. Терен истражног простора обухваћеног Планом детаљне регулације комплекса „Оасис” је испресецан мрежом канала за одводњавање. У време истраживања и рекогносцирања у каналима је регистровано присуство воде при њиховом дну или су били суви. Воде из канала се уливају у Михаљевачки канал на северу који се даље улива у Римски канал на истоку, а овај даље у реку Саву.

Геолошка грађа терена

Геолошку грађу терена чине квартални холоценски и плеистоценски, алувијални и алувијално-језерски седименти. Подину овим седиментима чине неогени слојеви.

Хидрогеолошке карактеристике терена

Хидрогеолошке одлике терена су у директној зависности од геолошког састава и грађе терена. Нивои воде осцилују у току године зависно од нивоа воде у рекама Сави и Дунаву и вештачким каналима. У току истражног бушења регистроване су појаве подземних вода у свим бушотинама на дубинама 4–6 m од површине терена. По завршетку бушења, измерени су и нивои подземних вода у бушотинама који су се том приликом налазили на вишим котама него регистровани. Може се претпоставити да су приликом ових истраживања нивои подземних вода ближи минималним вишегодишњим нивоима. Прихрањивање издани се врши највећим делом из река Саве и Дунава у време високих вода, док се пражњење издани врши такође преко ових река у време ниских вода, који у то време представљају најниже природне дренажне реципијенте. Мањим делом прихрањивање се врши и инфилтрацијом падавина кроз поводањски слој прашинасто-песковитих глина. Река Дунав је удаљена од локације 19,6 km, а од Саве око 9 km.

Осциловање нивоа подземних вода

Ниво подземних вода има знатног утицаја на градитељску делатност и уређење простора. Већ је напоменуто да су нивои у време ових истраживања били на дубини од око 4–6 m од коте терена. Међутим, ниво осцилује у току године

у зависности од хидролошких прилика, а пре свега водостаја река Саве и Дунава. Прецизно одређивање осциловања нивоа подземних вода захтевало би дуже осматрање нивоа од минимум једне године.

Капацитет издани

Обзиром да су потребе за водом будућих корисника на територији плана велике, јер се поред осталог планирају и водене ујезерене површине, извршено је прелиминарно испитивање издашности издани, путем пијезометра. Почетни или статички ниво у пијезометру ПБ-8 је био на 4,8 m од површине терена, а устаљени ниво приликом црпења са 1,9 l/s на 9,4 m од површине терена. У пијезометру ПБ-11 статички ниво је био на 4,1 m од површине терене, а устаљени ниво приликом црпења са 2,0 l/s на 8,6 m од површине терена. Ово указује да се ради о значајном природном водном ресурсу из кога се може користити вода за формирање водених ујезерених површина и друге техничке потребе (грејање, заливање и слично).

Квалитет подземне воде

Тестирања узорака за хемијске и бактериолошке анализе и испитивање у погледу агресивности воде на бетон су показала да је квалитет воде релативно добар, чак и према критеријуму воде за пиће, при чему је планирана намена ове воде формирање водених површина и друге техничке потребе, где су критеријуми свакако доста блажи.

Стабилност терена

Обзиром да је терен доста раван на простору плана, нема услова за развој клизишних процеса тако да се терен може оценити као стабилан. Појаве нестабилности могу се јавити евентуално на косинама дубљих одводних канала уколико косине канала нису адекватног нагиба. На терену нису уочене ове појаве, али их је тешко и уочити услед интезивне биљне вегетације.

Сеизмичке карактеристике терена

Основни степен сеизмичког интензитета за истражно подручје одређен је „Сеизмолошком картом за повратни период од 500 година” („Заједница за сеизмологију СФРЈ”, Београд 1987. године). Према овој карти истражни простор, на коме се налази испитивана локација, припада 8<sup>0</sup> по MCS. Сагледавајући укупне инжењерско-геолошке и хидрогеолошке одлике терена, ова локација се може сврстати у зону са коефицијентом сеизмичности  $K_s = 0,05$ .

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

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,06	0,10	0,10
$I_{max}$ (EMS-98)	VI–VII	VII–VIII	VII–VIII

Према класификацији тла на основу локалних утицаја тла на сеизмичко дејство, на основу изведених опита стандардне пенетрације који се крећу од  $N'_{spt} > 15$ , предметно тло се може сврстати у категорију тла типа „II”. За детаљније утврђивање сеизмичких параметара потребна су наменска микросеизмичка испитивања.

– Инжењерско-геолошка рејонизација терена

Генерално се терен може сврстати у два рејона. Највећи део терена око 96% се сврстава у Рејон I. Само мали део

простора, око 4%, се може сврстати у Рејон 2 који обухвата делове где су ископани канали за површинску одводњу.

РЕЈОН 1 – повољан терен за планиране намене

Коте површине терена крећу се у распону од 76 до 77,8, просечно око 77,3 mпv. У морфолошком погледу терен је доста раван. У површинском делу изграђен је од алувијалних ( $Q_2t$ ) седимената у оквиру којих су заступљени седименти фације поводња (ар) у дебљини од 5–6 m и седименти фације корита (ак). Подину алувијалних седимената изграђују алувијално-језерски седименти (ja-m/r). Ниво подземне воде налази се на дубини 4–6 m од садашње површине терена – кота 72,0–73,0 m, и варира у зависности од водостаја реке Дунав и Саве и функције одводних канала. Претпостављени максимални сезонски вишегодишњи ниво може досезати до коте 76 mпv, односно испод површине терена у малом делу терена северније од зоне Б-11, до 1,8 m од површине терена у морфолошки издигнутијим деловима терена. Ниво подземне воде просечно досеже до 1,3 m од површине терена и то само у екстремним вишегодишњим периодима. У условима високог сезонског нивоа подземних вода, великих падавина и услед релативно равног терена може долазити до појава забаривања и задржавања воде на површини терена, због чега треба постојећи систем канала или очувати или изградити нови систем површинске одводње.

За потребе уређења територије плана и изградње планираних објеката, предвидети све неопходне земљане и хидротехничке радове, тако да се обезбеди заштита комплекса од атмосферских вода. Неопходни услови коришћења овог простора подразумевају редовни мониторинг као и даљу регулацију атмосферских и свих површинских и процедних вода (прикупљање и контролисано одвођење) одговарајућим мерама (новим каналима, пропустима, високим ивичњацима и слично) које се морају спровести код уређења и изградње нових садржаја, како у простору Плана тако и шире на простору.

Имајући у виду приказана инжењерско-геолошка својства терена дају се следеће геотехничке препоруке за планиране поједине садржаје:

Услови изградње објеката високоградње

Планирани стамбени објекти су спратности П + 1, а максимална спратност је П + 3 + Пк код комерцијалних објеката. Сви објекти се могу директно фундирати у слоју глине преко темељних трака или плоча. Глиновито тло је релативно повољних карактеристика јер се ради о средње носивом и средње стишљивом глиновитом тлу. Терен је генерално уједначеног састава, али отпорно-деформабилна својства могу бити променљива, па се геотехнички услови фундирања морају анализирати за сваки објекат посебно. Хидрогеолошки услови изградње ће бити повољни јер ће се радови изводити, при нормалним хидролошким приликама, изнад нивоа подземних вода. Само код дубље укопаних објеката као што су базени и сл. могуће је да се зађе у изданске воде, па је у том случају неопходно водити рачуна и хидроизолационим мерама и заштити, деловању силе узгона и сл.

Обзиром на релативно висок сезонски ниво подземних вода и могуће појаве забаривања терена при великим падавинама најоптималније је подове објеката нивелационо издигнути минимално до коте од око 78 mпv. При избору нивелационог решења треба имати у виду да је кота нивелете Сремске газеле на око 78,5 mпv. Испод подних плоча објеката треба извршити замену хумусног дела тла у дебљини око 0,3 m, а затим испод подних плоча насипати некохерентни песковито шљунковито или каменито материјал ради спречавања капиларног влажења објеката. Могућа је градња и полуукопаних етажа обзиром да је усвајања коте нивелације од 78 mпv екстремни високи вишегодишњи ниво био 2 m

ниже. Генерално се може оценити да је темељно тло повољних својстава за фундирање планираних објеката.

За све више нивое пројектовања, као и за све планиране објекте, извести детаљна истраживања. Концепција истраживања, генерално треба да омогући одређивање следећих података:

- утврђивање литолошке грађе у зони грађевинског захвата, пре свега у приповршинској зони алувијалног наноса,
- хидрогеолошке карактеристике терена у природним и створеним условима,

- што је могуће прецизније дефинисати промене параметара физичко-механичких својстава,

- дефинисати оптималне услове регулације околног терена и постојећих канала за одводњавање,

- кроз геостатичке анализе и прорачуне усагласити вредности дозвољених оптерећења и слегања за сваки објекат појединачно или за групе објеката сагласно важећој законској регулативи.

Услови изградње голф терена

Код формирања голф терена вршиће се насипање и изградња водених површина. Водене површине се могу формирати на два начина. Први је да се врше дубљи ископи до испод нивоа подземних вода, што значи минимум око 6 m. На овај начин би се формирала отворена издан као природна водена површина. У овом случају се мора водити рачуна да нагиби косина ископа морају бити релативно благи око 1 : 2 или блажи, што ће захтевати и адекватан заштитни појас око водених површина до око 15 m ширине. Други начин формирања водених површина јесу плићи ископи уз уградњу водонепропусних фолија и вештачко наливање воде у њих. У овом случају би се могла користити вода из наменских бунара из прве плиће издани. За насипање приликом градње голф терена се може користити глиновити материјал уз адекватно збијање и уградњу ископаног материјала, и уз евентуално побољшање јер се ради о средње и високо пластичним глинама. Може се комбиновати ископ за водене површине уз коришћење ископаног материјала за насипање у оквиру изградње голф терена.

Услови изградње саобраћајница и других инфраструктурних објеката

Услови изградње саобраћајница у највећој мери зависе од нивелете нових саобраћајница, односно нивелационог решења целог комплекса. Као и код објеката високоградње пожељно је да се нивелете саобраћајница издигну изнад терена до минималне коте од око 78 mпv, што је у нивоу подова објеката високоградње, а ниже за око 0,5 m од нивелете главне приступне саобраћајнице Сремске газеле. Ово нивелационо решење би захтевало уклањање површинског слоја хумуса а затим припрему подтла. Глиновито подтло испуњава услове као подтло и релативно је добрих својстава. Након уклањања хумуса и припреме подтла уграђивао би се постелични слој од песковито шљунковитог или каменитог материјала у дебљини од око 0,5 m. Након тога би се уграђивали доњи и горњи тампонски слојеви грануларације 0/63 и 0/31 mпv. Издизањем коте терена цео простор се знатно боље брани од атмосферских вода. Обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање воде са саобраћајница.

Објекти инфраструктуре изводиће се уз ангажовање будућег насипа и глине. Сви ископи дубљи од 1,0 m, морају се обезбеђивати од зарушавања. Водове поставити на тампоне од песка. Везе између колектора и објеката морају бити флексибилне и са већим бројем ревизионих шахта како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања, испирања и сл.).

РЕЈОН 2 – постојећи канали – неповољан до условно повољан терен

Овај инжењерско-геолошки рејон обухвата део терена преко којих пролазе канали ископани у циљу одбране од поплава одводњом воде са терена због могућег периодичног плављења терена, чиме су се генерално побољшала квалитативна својства терена као радне средине. Овај рејон заузима простор од 11 хектара или 4% простора плана. Обухвата просторе на којима се налазе постојећи канали за површинску одводњу. Сами канали су променљивих димензија. Због неповољних морфолошких услова, пре свега дубоких ископа у којима су формирано канали, ови делови терена су неповољни за градњу објеката високоградње и саобраћајница па их треба избегавати. Ово се нарочито односи на дубље канале, чија ширина иде и до 13–27 m. Ове канале је најоптималније задржати за досадашње намене, односно одводњу површинских вода са простора плана као дела ширег дренажно мелиоративног система. Привођење другим наменама је могуће уз њихово затрпавање. На њиховим трасама је повољно формирање дубљих водених површина, зелених површина и сл. Укидање ових канала захтева адекватно решавање површинске одводње, односно изградње новог хидротехничког система површинске одводње. За то се могу користити плићи отворени или затворени системи у које би се уливале површинске воде, воде из олука објеката високоградње, саобраћајница и сл.

– Концепција детаљних истраживања за потребе виших нивоа пројектовања

Досадашња инжењерско-геолошка истраживања су решила постављену проблематику за дати ниво Плана детаљне регулације. За следеће фазе пројектовања неопходни су Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС”, број 96/23) и други прописи који регулишу вршење детаљних геотехничких истраживања на локацијама сваког објекта. Концепција детаљних геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације, заснива се на следећем:

– утврђивање дебљине литотипова који се налазе у интеракцији објекат – терен у непосредној зони грађевинских захвата,

– утврдити детаљне хидрогеолошке карактеристике терена на микролокацији,

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

– урадити детаљну анализу сеизмичких параметара неопходних за безбедно планирање и изградњу објеката,

– обезбедити даља хидрогеолошка осматрања осциловања нивоа подземних вода кроз уградњу више наменских пијезометара,

– извршити детаљније хидрогеолошка испитивања резерви подземних вода, како из прве издани, тако и из дубљих хидрогеолошких структура,

– код градње саобраћајница пажњу обратити на дебљину хумусног покривача којег треба одстранити из подтла, вредности ЦБР-а и других параметара,

– извршити одговарајуће геостатичке прорачуне и анализу ради адекватног темељења објеката,

– програме детаљних истраживања треба усагласити са карактеристикама објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерско-геолошких услова.

Закључак

– Простор Плана се највећим делом одликује уједначеним условима урбанизације и градње и подељен је на два инжењерско-геолошка рејона. Генерално посматрано, највећи део простора плана (96%) је са инжењерско-геолошког аспекта сврстан у повољне терене за урбанизацију, односно градњу планираних објеката и садржаја, а мањи део терена (4%) у неповољне до условно повољне терене за градњу објеката. Основни проблеми и ограничења приликом градње објеката су везани за могуће појаве плављења и забаривања терена при великим поводњима у условима високих нивоа подземних вода.

– Ради заштите простора од могућих плављења и забаривања препоручено је нивелационо издизање објеката, саобраћајница и сл. до коте од око 78 m<sub>n.v.</sub>, као и обезбеђење ефикасне површинске одводње преко постојећег или новог одводно-дренажног система. Планским решењем обезбедити хидротехнички систем површинске одводње тако да се све кровне воде са објеката, саобраћајница и слично могу ефикасно одвести у ове системе.

– На подручју плана су регистроване значајне количине подземних вода које се могу користити за формирање водених површина и друге техничке потребе. Препоручује се даље осматрање и праћење осциловања нивоа подземних вода на простору плана, као и детаљније истраживање резерви подземних вода, како из прве плиће издани, тако и издани у дубљим структурама.

– За потребе израде идејних пројеката и пројеката за грађевинске дозволе, неопходно је извести детаљна геотехничка истраживања сагласно важећој законској регулативи, ради дефинисања конкретних геотехничких услова изградње на локацији сваког објекта понаособ.

## 2.2.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта, што доприноси заштити животне средине и одрживом развоју града.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

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

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

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

– коришћење нових техничких и технолошких решења,

- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура,
- избор облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде,
- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система,
- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем,
- оптимализацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом,
- заштиту делова објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама,
- планирање система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду,
- коришћење ОИЕ локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и слично,
- 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.

При пројектовању, изградњи, уређењу и одржавању свих слободних, спортско-рекреативних, зелених и саобраћајних површина мере енергетске ефикасности применити кроз:

- 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 јавних површина тако да рефлектују сунчево зрачење (хладни материјали),
- коришћење елемената у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и слично),
- 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, извођења радова на изградњи и експлоатацији објеката придржавати се одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

#### 2.2.7. 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).

#### 2.2.8. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију отпадака састава као кућно смеће из планираних објеката обезбедити:

- металне контејнере запремине 1100 литара, димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, у потребном броју који се одређује према важећем нормативу: 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно. За спортске терене, хале, базене и аква паркове, потребан број контејнера треба одредити према очекиваној количини смећа које ће генерисати њихови корисници.

Контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних грађевинских парцела или комплекса, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање судова обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила.

Код пројектовања приступа у оквиру планираних комплекса обезбедити проходност саобраћаја или код слепих улица, манипулативне просторе за окретање комуналног возила, полупречника 11,0 m. Приступне саобраћајнице до позиција судова за смеће морају бити минималне ширине 3,5 m за једносмерни, односно 6,0 m за двосмерни саобраћај, са нагибом до 7%.

Планирани судови су намењени искључиво за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се остале врсте отпада сакупљају у специјалне судове и предају у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

Инвеститори су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове за све планиране радове појединачно и који морају бити испоштовани при техничком пријему, како би сви објекти били обухваћени оперативним планом за одношење смећа.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, број 2305/2, од 20. фебруара 2024. године)

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Детаљан приказ површина јавне намене, план грађевинских парцела са смерницама за спровођење, саобраћајна мрежа и план мреже и објеката инфраструктуре, дефинисани су одговарајућим графичким прилозима.

Интерна саобраћајна и инфраструктурна мрежа у оквиру површина остале намене, реализује се према принципима и правилима уређења и грађења површина јавне намене.

Попис катастарских парцела у оквиру површина јавне намене:

Грађ. парц.	Намена	Површина	Део катастарске парцеле
СА-1	Улица Николе Тесле	5011	1336, 1338, 1681/1, 1769, 1809/1, 1811, 1820 КО Бечмен
СА-2	Улица Николе Тесле	37551	1338, 1681/1, 1685, 1820 КО Бечмен; 1841, 2078, 2078, 2081, 2083, 2084, 2266, 2267, 270/1 КО Бољевци
СА-3	општински пут број 1215	18898	1768 КО Бечмен 956, 958, 959 КО Прогар 2214, 2267, 2269, 2270/1, 2270/2, 2273, 2274, 2275, 2276, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332 КО Бољевци
СА-4	општински пут број 1215	18644	959, 956, 960, 962, 964 КО Прогар
К-1	Страњски канал – нови	12517	1336, 1769, 1809/1 КО Бечмен
К-2	Страњски канал – нови	79524	1681/1, 1685, 1820 КО Бечмен 2270/1 КО Бољевци
К-3	Страњски канал	24272	958, 959 КО Прогар 1681/1, 1684, 1685, 1768, 1820, 1844, 1845 КО Бечмен 2270/1, 2270/2 КО Бољевци
К-4	канал	9437	959, 960, 962, 964 КО Прогар 1684 КО Бечмен
К-5	канал	9169	962, 963, 964 КО Прогар
К-6	канал	353	962, 963 КО Прогар
К-7	канал	1806	962 КО Прогар
КС-1	Михаљевачки канал	640	1764/1 КО Бечмен
КС-2	Страњски канал – нови	1607	1681/1, 1811 КО Бечмен
КС-3	канал	437	1684 КО Бечмен 959 КО Прогар

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важи графички прилог 05: ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ Р 1 : 2500.

Површине планираних грађевинских парцела дате су оријентационо. Тачна површина грађевинске парцеле биће утврђена приликом формирања у РГЗ.

### 3.1. Урбанистичко решење саобраћајних површина

#### 3.1.1. Путна и улична мрежа

Концепт путне и уличне мреже заснива се на Просторном плану за део Градске општине Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 10/12).

Простор посматраног Плана западном границом се наслања на трасу тзв. „Сремске газеле” тј. државни пут IIА реда, број 120: граница са Хрватском – Шид – Кузмин – Сремска Митровица – Рума – Пећинци – Обреновац. Преко овог пута и сегмената локалне путне и уличне мреже у насељима Бечмен и Сурчин, остварује се веза са ауто-путевима у непосредном окружењу, и то веза са ауто-путем IА-А1 (Е75) на денивелисаним раскрсницама „Сурчин” и „Сурчин-југ”, односно веза са ауто-путем IА-А3 (Е70) на денивелисаној раскрсници „Добановци”.

Просторном обухвату предметног плана у постојећем стању се може директно приступити са западне стране са тзв. „Сремске газеле” – државни пут IIА реда, број 120, или са северне стране, из правца насеља Бечмен преко улице Николе Тесле.

Просторним планом за део Градске општине Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 10/12) деоница државног пута IIА реда, број 120: граница са Хрватском – Шид – Кузмин – Сремска Митровица – Рума – Пећинци – Обреновац (од стационаже km 104 + 637 до km 106 + 384), тзв. „Сремска газела” се задржава на постојећој траси и у рангу државног пута IIА реда.

Регулациона линија државног пута IIА реда број 120 као и прикључци на предметни пут (општински пут 1215 и 1. улица предметног ПДР-а), дефинисани су Планом детаљне регулације за трасу општинског пута „Сремска газела” Прогар–Бечмен–Добановци, општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 26/11), а граница предметног плана се наслања на регулацију предметног пута, с тим што је 2015. године „Сремска газела” прекатегорисана из општинског у државни пут IIА реда број 120.

Приступ обухвату предметног плана са спољне саобраћајне мреже се планира на:

– западној страни на прикључку 1. улице са „Сремском газелом” – државни пут IIА реда, број 120 (на стационажи: km 105 + 119),

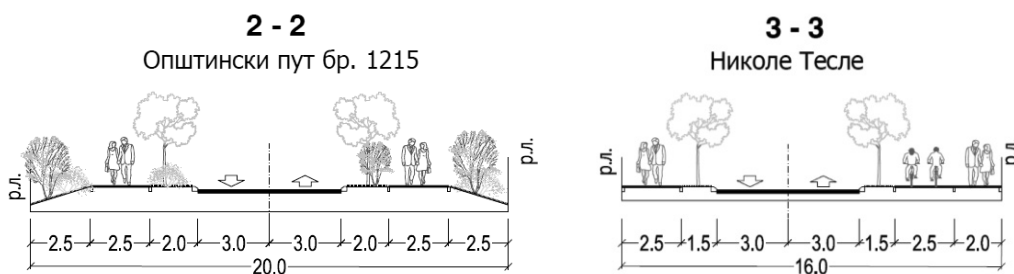
– јужној страни на прикључку Општинског пута број 1215 са 4. улицом и

– североисточној страни, на прикључку 2. улице на Улицу Николе Тесле.

Планираним прикључцима на спољну саобраћајну мрежу омогућава се комуникација садржаја унутар обухвата плана са садржајима у ширем простору и интерно повезују обухват са основним садржајима у окружењу, чиме се остварује и приступ конкретним садржајима у просторном обухвату посматраног плана као и приступ садржајима у непосредном окружењу.

Просторним планом за део Градске општине Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 10/12) дуж јужне границе обухвата планира се изградња продужетка општинског пута број 1215, из правца Петровчића, преко Орачког поља и шуме Гибавац, до пута 1213 (Бечмен–Бољевци).

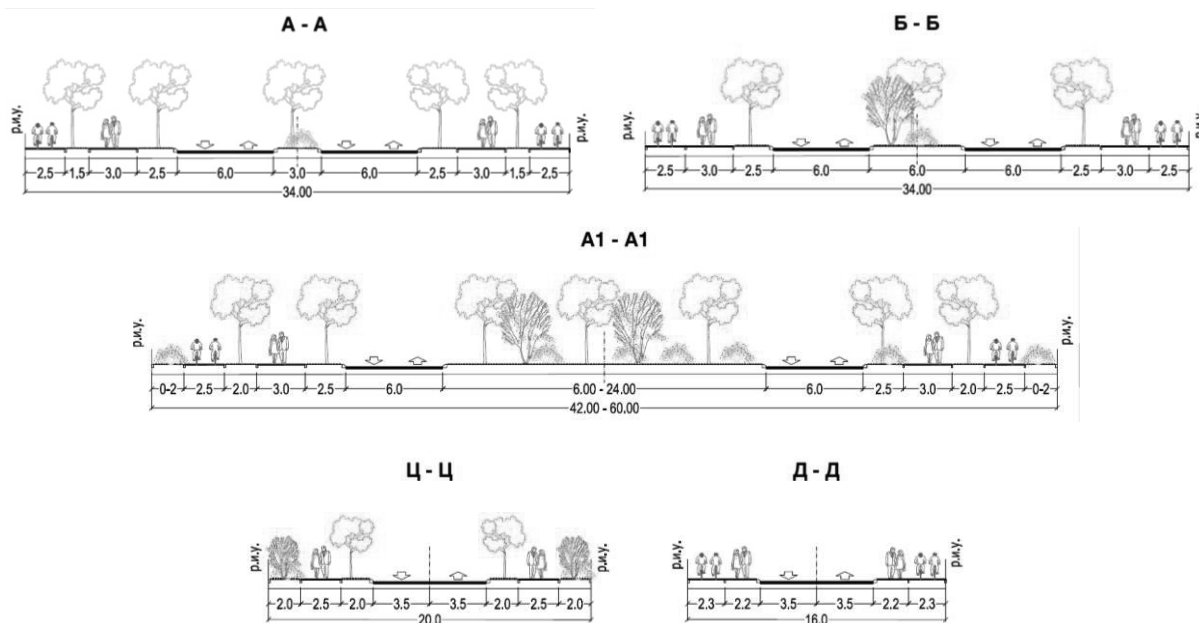
Општински пут број 1215 се прикључује на државни пут IIА реда број 120 на стационажи: km 106 + 384 и планира се у регулационој ширини од 20,0 m са коловозом ширине 6,0 m.



Елементи попречних профила општинског пута и Улице Николе Тесле

Изградња продужетка Улице Николе Тесле планира се од насеља Бечмен, дуж источне границе плана, према шуми Гибавац, до укрштања са општинским путем 1215, у укупној ширини регулације од 16,0 m са коловозом ширине 7,0 m, обостраним тротоарима, линијским зеленилом, и бицикличким стазама.

Улице унутар просторног обухвата Плана су део секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима. Сегменти уличне мреже у обухвату овог плана представљају део секундарне мреже и чини је мрежа интерних улица (главне и приступне улице). Интерне улице чије трасе су ситуационо дате у графичким прилозима Плана су главне интерне улице, а елементи њихових препоручених регулационих ширина су дати на сликама испод:



Елементи попречних профила главних интерних улица

Са главних интерних улица, у даљој разради планске и техничке документације, могуће је планирати приступне интерне улице којима ће се обезбедити директни приступи до сваке грађевинске парцеле. Минимални елементи приступне интерне улице су: коловоз минималне ширине 6,0 m, са обостарним тротоарима минималне ширине по 2,5 m и подужно паркирање минималне ширине 2,0 m. Интерна улица 5. представља приступ до просторно-функционалних целина 2 и 3, у оквиру којих ће се пројектом парцелације дефинисати парцеле приступних путева и интерни приступи свакој од грађевинских парцела.

Елементи попречног профила, како јавних улица тако и интерних, нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елемената поречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим планом. С тим да планиране ширине тротоара, пешачких стаза, зелених површина и бициклических стаза не смеју бити мање од ширина датих овим планом.

### 3.1.2. Паркирање

Захтеве за паркирањем у границама плана решавају у функцији планираних намена објеката, а капацитете за паркирање возила корисника објеката који се планирају у границама предметног плана, обезбедити на припадајућим парцелама према нормативима за прорачун потребног броја паркинг места дефинисаним у Просторном плану за део Градске општине Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 10/12).

Паркирање у оквиру граница Плана планирано је у гаражама и на отвореним паркиралиштима, у оквиру парцела где за то постоје просторне могућности.

Уколико се планира фазна реализација појединих комплекса (парцела), свака фаза мора представљати јединствену функционалну целину, и за сваку од фаза мора бити решено паркирање.

Прорачун потребног броја паркинг места потребно је извршити према следећим нормативима:

Намена објекта	Минимални број потребних паркинг места (ПМ)
становање	2 ПМ по стану
трговина	1 ПМ на 50 m <sup>2</sup> продајног простора
пословање	1 ПМ на 60 m <sup>2</sup> НГП
пословне јединице	1 ПМ на 50 m <sup>2</sup> корисног простора или 1 ПМ на једну пословну јединицу уколико је корисна површина пословне јединице мања од 50 m <sup>2</sup>
хотел	1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије хотела а према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС”, бр. 83/16, 30/17)
угоститељство	1 ПМ на два стола са по четири столице
предшколске установе	1 ПМ на 100 m <sup>2</sup> НГП ван парцеле
школе	1 ПМ на једну учионицу; 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели
спорт	2 ПМ на спортски терен или на 200 m <sup>2</sup> објекта; 1 ПМ на 50 m <sup>2</sup> БРГП површине спортског центра

На парцелама намењеним јавним наменама и комерцијалним садржајима, као и у стамбеним и стамбено-пословним објектима са десет и више станова, потребно је од укупног броја паркинг места обезбедити 5% паркинг места за особе са инвалидитетом.

Паркирање возила мора се решавати на припадајућој парцели, а према датим нормативима и расположивим просторним могућностима: у сутеренским и подземним етажама планираних објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима уколико за то постоје просторне могућности или у подземним или надземним гаражама.

При пројектовању паркиралишта и гаража поштовати следеће елементе:

1. прописан број паркинг места решити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле у складу са претходно наведеним нормативима,

2. при пројектовању паркинг простора и гаража поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци минимум 3,0 m;
- слободна висина гараже минимум 2,3 m;
- димензије паркинг места 2,5 x 5 m са минималном ширином пролаза од 6,0 m;
- подужни нагиб правих рампи, максимално 12% за откривене и 15% за покривене,

3. паркинг места управна на осу кретања предвидети са димензијама мин. 2,5 x 5,0 m са ширином пролаза 6,0 m,

4. паркинг места за подужно паркирање предвидети са димензијама мин. 5,5 m x 2,0 m и ширином пролаза мин. 3,5 m,

5. паркинг места под углом мањим од 90° – предвидети са ширином пролаза минимум 3,5 m,

6. подземне или надземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне,

7. уколико се у гаражу приступа ауто-лифтом, унутрашње димензије платформе ауто-лифта су мин. димензија 6,0 m x 2,5 m; у лифт се мора улазити и излазити искључиво ходом унапред,

8. уколико се у гаражу приступа ауто-лифтом обезбедити простор за чекање у оквиру припадајуће грађевинске парцеле,

9. габарит подземне гараже мора бити већи од габарита објекта, до прописане заузетости парцеле,

10. површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од пре-фабрикованих бетонских или бетон-трава елемената (не дозвољава се на паркиралиштима уз трговинске објекте) у зависности од концепције партерне обраде и намене објеката,

11. гараже и паркиралишта на отвореном опремити електро-пуњачима за електричне аутомобиле.

### 3.1.3. Пешачки и бициклички саобраћај

У попречном профилу свих улица планиране су пешачке површине тј. тротоари. Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све јавне и интерне (главне и приступне) улице тротоарима, минималне ширине 2,0 m.

Површине за одвијање бицикличког саобраћаја обезбеђене су планираним бицикличким стазама у профилу саобраћајница минималне ширине 2,5 m за двосмерне бицикличке стазе.

Минимална удаљеност бицикличке стазе од спољне ивице коловоза је 0,75 m. Сачувати слободан профил бицикличких стаза у висини од 2,5 m дуж целе површине бицикличких стаза. Планира се осветљење бицикличких стаза целом дужином.

У оквиру зоне комерцијалних садржаја, на отвореним површинама у оквиру комплекса и у гаражама, планира се постављање држача или боксова за везивање тј. паркирање бицикала.

Број потребних паркинг места за бицикле одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај у склопу урбанистичко – техничке разраде сваке појединачне локације.

Површине за паркирање бицикала морају да задовоље следеће услове:

- обезбеђивање паркирања довољног броја бицикала с обзиром на захтеве,

- да се налазе уз садржаје који генеришу бицикличка кретања,

- да су лако доступне бицикличким и пешацима,

- да су лоциране на безбедним локацијама (фреквентно место, добра видљивост, расвета).

Паркирање и обезбеђивање бицикала организовати постављањем:

- држача за бицикле,

- боксова или спремишта за паркирање бицикала,

- електро-пуњача за електричне бицикле.

Држачи за паркирање морају бити учвршћени за тло или објекат у којем се налазе и омогућити безбедно и приступачно везивање бицикла за рам бицикла.

### 3.1.4. Јавни градски транспорт путника – ЈГПП

Предмети простор је опслужен линијама јавног градског транспорта путника кроз насеље Бечмен, где улицом Једанаестог октобра саобраћа аутобуска линија број 604 (што је на око 800 m од североисточне границе предметног плана).

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а у улицама Једанаестог октобра и „Сремском газелом” – државни пут IIА реда, број 120 опслуживање предметног простора се задржава у оквиру постојећег стања.

Развој јавног градског транспорта путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима у сектору јавног превоза.

### 3.1.5. Општа правила уређења саобраћајних површина

1. Трасе пројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

2. Минималне ширине саобраћајних трака намењене кретању возила јавног превоза су 3,5 m по смеру у континуитету (минимална ширина коловоза је 7 m).

3. Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.

4. Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са

потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода.

5. Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).

6. Сливнике на коловозним површинама постављати са уливним отворима испод ивичњака чиме се обезбеђује дужа трајност коловоза и виши ниво безбедности саобраћаја.

7. Коловозне засторе планираних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.

8. Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.

9. Површинску обраду бицикличких стаза извести са завршном обрадом од асфалтних материјала.

10. Оивичење коловоза, паркиралишта, пешачких и бицикличких површина извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.

11. На сваком пешачком прелазу обавезно обезбедити рампе/косине које су са коловозном и пешачком површином у континуитету (са упуштеним ивичњацима макс. 1 cm висине) како би се омогућило неометано кретање инвалидских колица и бициклиста.

12. Улази и излази са парцела морају се позиционирати тако да не ометају одвијање колског, бицикличког и пешачког саобраћаја.

13. Улази и излази са парцела (колски приступи) морају се позиционирати на минималној удаљености од 15 m од раскрснице (мерено од регулационе линије попречне улице) тако да се не омета одвијање колског, бицикличког и пешачког саобраћаја.

14. Улазе и излазе са парцела предвидети преко ојачаних тротоара и утопљених ивичњака (преко којих прелазе возила) како би пешачки и бициклички саобраћај остао у континуитету (не прелазе преко ивичњака).

15. Улазе и излазе у/из са парцела (колски приступи), гаража и паркиралишта предвидети што даље од раскрсница и стајалишта ЈГПП-а.

16. Прикључци колско-пешачких улица и колских улаза на парцеле морају се остварити преко ојачаних тротоара и утопљених ивичњака како би пешачки и бициклички саобраћај остао у континуитету.

17. Дуж трасе бицикличке стазе нигде (ни у раскрсницама ни на другим прикључцима) није дозвољено попречно постављање ивичњака и сличних елемената тако да траса стазе прелази преко ивичњака.

18. Приступ противпожарном путу се обезбеђује „попадајућим” или еластичним стубићима. На крајевима противпожарног пута није дозвољано постављање рампи за контролу приступа, као ни фиксних баријерних стубића и сличних елемената урбане опреме.

19. Места за смештај судова за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

20. Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, испројектовати и извести у складу са одредбама Законом о безбедности саобраћаја на путевима.

21. Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

22. Не дозвољавају се колски улази и улази на паркиралишта преко стајалишних платоа.

23. На свим пешачким површинама (стазама, тротоарима, стајалишним платоима, итд.) планира се постављање подлога за вођење слепих и слабовидних особа.

24. Улице које имају „слепи“ завршетак, морају имати припадајућу окретницу, димензионисану за меродавно возило.

## 3.2. Површине за инфраструктурне објекте

### 3.2.1. Водоводна мрежа

Локација предметног плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда, у чијем непосредном окружењу нема изграђене јавне водоводне мреже. Најближе изграђена водоводна мрежа је цевовод В1Ø150 mm у путу Петровчић–Бечмен (северно ван границе плана).

Планом детаљне регулације за трасу општинског пута „Сремска газела“ Прогар–Бечмен–Добановци, општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, 26/11) поред предметне саобраћајнице обострано планирани су дистрибутивни водоводи мин. Ø150 mm са везом са једне стране на постојећи у водовод В1Ø400/В1Ø250 mm у улици Угриновачка у насељу Добановци а са друге на В1Ø250 mm у путу Прогар–Бољевци.

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

Снабдевање водом објеката у границама обухвата планира се из јавне градске водоводне мреже, изградњом цевовода димензија мин. Ø150 mm поред општинског пута „Сремска газела”. Након изградње овог цевовода могуће је прикључење садржаја унутар предметног Плана на водоводну мрежу ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

За техничке и противпожарне потребе, кроз даљу израду техничке документације, размотрити могућност снабдевања водом путем изградње сопственог бушеног (копаног) бунара уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18, 95/18 – др. закон). Мрежу развијати независно од система јавне водоводне мреже, јер није дозвољено мешање бунарске воде са водом из градског водовода.

Планира се водоводни систем чији капацитет обезбеђује довољне количине воде и довољан притисак за санитарне, техничке и противпожарне потребе.

Планирају се цевоводи секундарне водоводне мреже димензија мин. Ø150 mm у регулацији свих планираних јавних саобраћајница и интерне водоводне мреже унутар планираних комплекса, у склопу приступних и сервисних саобраћајница, пешачких стаза и слично, у свему према урађеном синхрон плану. Планирану водоводну мрежу у граници плана повезати са једне стране на планирани цевовод мин. Ø150 mm поред општинског пута „Сремска газела” а са друге на постојећи В1Ø150 mm у путу Петровчић–Бечмен. Водоводну мрежу унутар планираних садржаја (становање, коменцијални садржаји и др.) планирати сходно интерној саобраћајној мрежи, распореду планираних објеката, потребама корисника и др.

На планираној дистрибутивној водоводној мрежи планира се довољан број надземних противпожарних хидраната, у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидратске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

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

Предметна локација се налази ван зона санитарне заштите београдског изворишта Арх. број 9599/1, број 14-1/303/24 од 21. фебруара 2024. године.

Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација” – водовод (9599/3, 14-1/304/24 од 28. фебруара 2024. године)

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

На подручју плана, а ни у његовом непосредном окружењу нема изграђених објеката канализације за одвођење отпадних вода. Према важећем генералном пројекту Београдске канализације предметно подручје припада „Батајничком” канализационом систему, на делу где је планиран сепарациони систем канализације. Батајнички канализациони систем је делимично изграђен, поједини примарни објекти нису изведени, па функционише на бази провизоријума и на граници капацитета. Изграђени објекти канализације су далеко ван границе овог плана и функционишу на подручју насеља Батајница и Земун поље. Није изграђено постројење за прераду употребљених вода ППОВ „Батајница”.

Главни реципијент за употребљене воде је КЦС „Земун поље 2” (ван границе плана). У постојећем стању КЦС „Земун поље 2” функционише као „провизоријум” (прихвата пред употребљених и атмосферске воде) и привременог је карактера до изградње примарних објеката канализације. Планира се реконструкција КЦС „Земун Поље 2”, којом се растеређује од кишних вода упућивањем према кишном колектору Земун поље–Дунав.

Крајњи реципијент атмосферских вода је река Сава а непосредни локални мелиорациони канали, који на путу до реке Саве пролазе кроз зону II (ужа зона) санитарне заштите водоизворишта.

У садашњим условима не постоји могућност директног прикључења предметне локације на градски канализациони систем, пошто на предметном подручју а и непосредном окружењу није изграђена канализациона мрежа и објекти.

Концепт одвођења употребљених вода са дела Градске општине Сурчин дефинисан је плановима:

– Просторни план за део Градске општине Сурчин („Службени лист Града Београда”, 10/12) – за потребе плана урађен је Генерални пројекат за одвођење употребљених вода за територију општине Сурчин („Нови Хидропројекат”, 2009. година);

– План детаљне регулације за трасу општинског пута „Сремска газела” Прогар–Бечмен–Добановци, општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, 26/11) – поред предметне саобраћајнице планирана је фекална канализација мин. Ø250 mm са везом на планирани гравитациони колектор у насељу Добановци.

Решења из наведене планске документације су преузета и уграђена у предметни план.

У коначном решењу, по изградњи јавне канализационе мреже, непосредни реципијенти употребљених вода су планирана фекална канализација мин. Ø250 mm поред Сремске газеле и мин. Ø400 mm у путу Петровчић–Бечмен.

За уредно одвођење употребљених вода са подручја плана потребно је испројектовати, реконструисати постојеће и изградити планиране низводне примарне објекте канализације све до КЦС „Земун поље 2” и изградити постројење за прераду употребљених вода ППОВ „Батајница”, као завршни објекат канализационог система.

У границама предметног подручја, планира се канализација по сепарационом принципу по важећим стандардима београдске канализације - минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm а кишне канализације је Ø300 mm. Канализациону мрежу унутар планираних садржаја (становање, коменцијални садржаји и др.) планирати сходно интерној саобраћајној мрежи, распореду планираних објеката, потребама корисника и др.

Планирају се трасе атмосферске и фекалне канализације у јавним површинама, у коловозу планираних саобраћајница, приступних и сервисних саобраћајница, пешачких стаза и сл., у складу са синхрон планом.

До изградње примарних објеката градске канализационе мреже „Батајничког” система прихватање и спровођење употребљених вода са предметне локације, планира се локалним решењем, путем постројења за пречишћавање употребљених санитарних вода (пакет постројења за обраду фекалних вода) са ефектима пречишћавања који гарантују очување квалитативних карактеристика прописаних за воде реципијената.

ППОВ:

Површина комплекса ППОВ је око 2 ха.

Зона градње за потребе изградње објеката ППОВ дефинисана је грађевинским линијама. У оквиру зоне градње могућа је изградња више објеката, а према техничко-технолошком решењу. Међусобно растојање објеката зависи од технолошког решења и дефинисаће се кроз техничку документацију.

Надземни део објекта је максималне спратности „П”.

Плато и објекте комплекса ППОВ поставити на коти безбедној за случај појаве великих вода.

На слободним површинама између границе комплекса постројења и грађевинске линије, формирати заштитно-санационо зеленило.

У оквиру комплекса постројења планира се минимум 20% површина под зеленилом. Препоручује се озелењавање комплекса изван грађевинске линије до заштитне оgrade која мора бити висине минимум 2,5 m, са формираном живом оградом (минимум 2,0 m висине) и/или са различитим врстама зимзелених и листопадних пењачица уз жичану конструкцију.

Колски приступ комплексу остварује се преко интерне саобраћајнице.

За потребе запослених неопходно је обезбедити одговарајући број паркинга места унутар комплекса, као и паркинга површину за смештај теретних возила.

За прихват свих третираних вода након извршеног пречишћавања планира се испуст цевоводом кроз регулације саобраћајних површина ка мелиорационом каналу – Страњски (нови), уз услове и сагласност ЈВП „Србијаводе”.

По изградњи изградњи недостајућих објеката „Батајничког” канализационог система, садржаје у обухвату плана повезати на јавну канализациону мрежу.

Атмосферске воде се прикупљају планираном кишном канализацијом и упуштају се у околне мелиорационе канале и планиране водене површине. Тако сакупљене атмосферске воде, пре упуштања, потребно је пречистити на таложнику за механичке нечистоће и на сепараторима уља и масти, до нивоа квалитета у складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон).

У подземним гаражама са тачећим местима са сливничким решеткама и на великим паркинзима 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).

До изградње примарних објеката градске канализационе мреже, у граници обухвата плана у склопу планираних садржаја, кроз даљу разраду техничком документацијом размотрити могућност изградње ретензионих простора за сакупљање атмосферских вода, односно интерни резервоарски простор – ретензија за пријем вишка атмосферских вода у циљу контролисаног упуштања кишних вода у јавну градску канализацију. Пажљиво интерних ретензионих простора у јавну атмосферску канализацију вршити

контролисаним испуштањем искључиво у сувом периоду. Техничке карактеристике ретензије (димензије, облик, положај и др.) дефинисати пројектном документацијом у складу са капацитетима реципијената. Ретензије се могу користити за заливање голф терена, зелених површина унутар комплекса, прање и одржавање садржаја унутар комплекса, као и за противпожарне потребе. Одржавање интерних ретензија није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Површине за сепараторе нафтних деривата:

За потребе пречишћавања атмосферских вода пре упуштања у реципијент у граници плана планирају се таложници за механичке нечистоће и сепаратори уља и масти. Ове канализационе објекте поставити подземно, у јавној површини, обезбедити им приступ возилима надлежне комуналне куће ради чишћења и текућег одржавања. Карактеристике таложника и сепаратора уља и масти дефинисати техничком документацијом.

Планирану канализацију, фекалну и атмосферску, усмерити ка наведеним реципијентима. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градску канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 6/10 и 29/14). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање” („Службени гласник РС”, бр. 67/12 и 48/12).

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

*Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација” – канализација (9599/2 број 14-1/305/24 од 27. фебруара 2024. године)*

### 3.2.3. Водопривреда

Са хидрографског и хидролошког становишта предметно подручје је угрожено од подземних и атмосферских вода. У постојећем стању дренажа подземних вода са околних терена је решена преко отворене каналске мреже у сливу Михаљевачког канала. Каналска мрежа је конципирана према критеријумима пољопривреде, односно одвођења подземних и атмосферских вода у прериодима високих нивоа подезмних вода. У периодима ниских подземних вода и суша канали се користе за прихрањивање издани за потребе пољопривреде.

Каналску мрежу у оквиру обухвата Плана, на терену чиње следећи канали:

Канал Страњски (кп. 1768 КО Бечмен), канал С-3, канал С-4, канал С-5, канал С-6, канал С-8, канал С-9, канал С-10, канал С-11, канал С-12, канал С-13, канал С-14 (кп. 1781 КО Бечмен), канал С-14-1 и канал М-5-1-2.

Због потреба уређења терена и изградње објеката на локацији комплекса предвиђено је укидање свих канала у граници плана, осим канала Страњски.

Канал Страњски, који пролази кроз средину предметног подручја представља реципијент за све мање канале на предметном подручју, као и канале са околног подручја.

Његово укидање из мреже канала утицало би негативно на дренажу шире околине предметног подручја.

Укидањем, односно затрпавањем мањих канала не сме се нарушити биланс вода на предметном подручју. Биланс вода може се одржати укључивањем запремине вишка воде која ће се јавити у периодима високих нивоа подземних вода у запремину водених површина, које ће у виду акумулација бити пројектоване у оквиру комплекса „Oasis”.

Постојећа траса канала Страњски се затрпава, а канал се измешта по ободу предметног подручја, дуж ивице парцеле комплекса и шуме Гибавац. Планирану измештену трасу канала уклопити у постојећи терен тако да у потпуности и трајно замени функције постојеће трасе мелиорационог канала и да се не поремети постојећи режим одвођења мелиорационих вода на сливу. Ширина појаса измештеног канала Страњски остаје иста као у постојећем стању и износи 30 m. Димензије канала се задржавају. Канал Страњски се у граници плана улива у Михаљевачки поток. Ради уклапања у стање на терену, потребно је уравнати пад канала од места измене трасе до улива у Михаљевачки поток. Дуж ивице измештене трасе канала се налази саобраћајница, која служи и као радно-инспекциона стаза, у ширини од 5,0 m, за потребе одржавања канала.

Планским решењем измештања канала Страњски и укидањем хидромелиорационих канала, не сме се нарушити пројектовани водни режим снижавања и одвођења вода предметног подручја.

Изливи атмосферских и пречишћених вода у мелиорациони канале морају бити изведени тако да се спречи деградација и нарушавање стабилности канала.

Забрањено је упуштати у мелиорационе канале било какве воде осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II б класи. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у канале, морају се обавезно комплетно пречистити (примарно и секундарно) до траженог степена квалитета.

Пројекте измештања канала Страњски и пројекте акумулација у оквиру голф терена предметног подручја, урадити у складу са важећим прописима и условима ЈВП „Србијаводе”.

Услови: ЈВП „Србијаводе” (2200, од 20. фебруара 2024. године и 1774/2, од 6. марта 2025. године)

### 3.2.4. Електроенергетска мрежа и објекти

#### Преносна мрежа и објекти

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

#### Дистрибутивна мрежа и објекти

У оквиру границе Плана нема изграђених електроенергетских (ее) објеката. Најближа дистрибутивна еее мрежа изграђена је дуж Улице Николе Тесле у Бечмену.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV: „Сурчин”, „Добановци” и „Бољевци”.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за подручје у оквиру границе Плана износи 7069 kW. Прикључење планираних објеката на дистрибутивну еее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV. Планом се даје могућност прикључења планираних објеката на дистрибутивну еее мрежу на страни напона 10 kV (оператор затвореног дистрибутивног система у комплексу).

На основу процењене једновремене снаге, као и специфичности планираних објеката, планира се изградња

четрнаест (14) ТС 10/0,4 kV различитих инсталисаних снага и различитих капацитета (нпр. 1000 kVA, 2 x 1000 kVA и сл.), сходно величини и намени планираних објеката.

Како би се омогућило поуздано и квалитетно снабдевање планираних објеката електричном енергијом, планира се изградња ТС 10/0,4 kV у оквиру просторно-функционалних целина на следећи начин:

просторно-функционална целина (ПФЦ)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	укупно
број ТС 10/0,4 kV	1	2	1	1	1	2	1	3	2	14

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

ТС 10/0,4 kV, као и евентуални ПРП 10 kV, изградити као слободностојећи објекат, на парцели планираног објекта или у склопу планираног објекта, у складу са техничким могућностима и потребама планираних објеката. Оставља се „Електродистрибуција Србије” да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди начин прикључења објекта на дистрибутивну еее мрежу (0,4 kV или 10 kV), начин изградње ТС и/или ПРП (слободностојећи објекат или у склопу објекта), број, снагу, капацитет, тачну локацију, приступ објекту, величину простора/просторије, као и место прикључења ТС/ПРП на еее мрежу кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 5,0 m x 6,0 m (7,2 m x 6,3 m за капацитет 2 x 1000 kVA), ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена (или у првом подземном нивоу објекта) минималне површине 16 m<sup>2</sup> (24 m<sup>2</sup>), ако се ТС гради у склопу објекта. За потребе погонске просторије у коју се смешта ПРП 10 kV обезбедити простор површине сходно конфигурацији и броју хелија, као и припадајућој опреми ПРП 10 kV. Слободностојећи објекат мора да има манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m. Планирани простор/просторија за смештај ТС/ПРП мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,5 m, до најближе саобраћајнице. Уколико се простору ТС прилази из подземне етаже обезбедити приступни пут најмање ширине и висине пролаза 2,5 m, падом од највише 15% и носивости 5 t, односно најмање ширине 2 m, висине пролаза 2,3 m и носивости 3 t, уколико је предвиђено уношење опреме без возила. Минимална висина свих врата која се користе за унос опреме је 2,3 m. Минимална висина одељења у просторији је 2,9 m.

Локација ТС 10/0,4 kV треба да буде тако одабрана да је обезбеђено хлађење трансформатора, да је онемогућен негативан утицај ТС на околину, пре свега да је изведена ефикасна заштита од пожара, буке и нејонизујућег зрачења, да је омогућен што лакши приступ за унос опреме и да је постављена што ближе тежишту оптерећења, као и што ближе јавној површини, како би прикључни водови били што краћи, а расплет водова што једноставнији.

У циљу напајања планираних потрошача укупне апроксимативне једновремене максималне снаге  $P_j = 7,069$  MW у предметном подручју плана, неопходна је изградња будуће ТС 35/10 kV „Јаково 2” са инсталисаним снагама енергетских трансформатора 2 x 12,5 MVA. Прикључење планираних потрошача биће могуће тек по изградњи ове

трансформаторске станице и будуће ТС 110/35 kV „Београд 44–Сурчин”.

Локација за ТС 35/10 kV „Јаково 2”, са инсталираним снагама енергетских трансформатора 2 x 12,5 MVA, и изградња два кабловска прикључна 35 kV вода до будуће ТС 110/35 kV „Београд 44–Сурчин” предвиђени су Планом генералне регулације за део привредне зоне Јаково, Градска општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 79/17) и плановима генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – града Београда (у целини XI) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Планиране ТС/ПРП прикључити, по принципу „улаз–излаз”, на планиране водове 10 kV сходно положају планиране ТС/ПРП и расплету водова 10 kV. Односно, по изградњи планиране ТС 35/10 kV од ње изградити водове 10 kV до предметног подручја и на њих прикључити планиране ТС/ПРП.

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

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије у комплексу планира се полагање еее мреже 1 kV, тип кабла XP00 AS 3 x 150 + 7 mm<sup>2</sup>.

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

Планиране еее водове 10 kV и 1 kV полагају у регулацији планираних саобраћајница, испод тротоарског простора, као и испод пешачких страза и/или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еее водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 10 kV, за потребе „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), планира се постављање, у истом рову уз еее вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС/ПРП, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и сл., кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви пречника Ø110 mm. Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

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

Мрежа и објекти јавног осветљења

Планира се опремање инсталацијама јавног осветљења (ЈО) свих саобраћајних површина обухваћених границом Плана. Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница, стајалишта и сл. поставити осветљење јачег интензитета.

Према ПДР за трасу општинског пута „Сремска газела” Прогар–Бечмен–Добановци, општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, 26/11) за потребе ЈО планира се

изградња слободностојећих трансформаторских станица (ТС) 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA у раскрсницама саобраћајнице „Сремска газела” (државни пут II-A-120) са предметним саобраћајницама.

За потребе напајања и управљања ЈО поставити мерно разводне ормане и прикључити их, на погодном месту, на планиране ТС 10/0,4 kV. Разводне ормане ЈО поставити на тротоарској површини или зеленој површини у регулацији саобраћајнице. Стубове ЈО постављати у оквиру регулације улице на прописану удаљеност од коловоза, тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

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

Дуж свих саобраћајница унутар границе Плана, са обе стране и кроз разделно острво, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу кабловских водова 1 kV.

Димензије разводних ормана ЈО износе оријентационо: 0,32 m x 0,75 m x 1,0 m (ширина x дужина x висина). Такође, оријентациона димензија темеља стуба ЈО износи: 0,6 m x 0,6 m x 1,2 m (ширина x дужина x дубина).

*Услови: Електродистрибуција Србије (1731/24, од 13. новембра 2023. године) и ‘ЕМС’ (003-212/2024-002, од 8. марта 2024. године)*

### 3.2.5. Телекомуникациона мрежа и објекти

Фиксна мрежа и објекти

У оквиру границе Плана нема изграђених телекомуникационих (тк) објеката.

Најближа дистрибутивна оптичка тк мрежа изграђена је дуж улице Главна у Бечмену.

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Бечмен”.

Приступна тк мрежа за планиране објекте становања планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће – енгл. Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

Приступна тк мрежа за планиране комерцијалне објекте планира се GPON технологијом у топологији FTTH или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) решењем, полагањем приводног оптичког кабла до планираних објеката и монтажом активне и пасивне тк опреме у њима.

За завршавање унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) у већим објектима 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 ормана, оријентационих димензија: 0,2 m x 0,5 m x 0,55 m (ширина x дужина x висина). За стамбене објекте обезбедити простор у објекту за потребе монтаже завршне оптичке кутије оријентационих димензија: 10,0 cm x 8,0 cm x 2,2 cm (ширина x дужина x висина).

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

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког планираног објекта изградити приводно тк окно, и од њега приводну тк канализацију, ПЕ цев пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном канализацијом, две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, са постојећом тк канализацијом изграђеном дуж улице Главна. Дуж свих саобраћајница обухваћених планом, најмање са једне стране, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу стандардне тк канализације. Тамо где су објекти планирани са обе стране саобраћајнице планира се коридор за изградњу тк канализације са обе стране саобраћајнице.

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

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

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

#### Бежични мрежа и објекти

За потребе бежичне приступне мреже у оквиру границе Плана планира се изградња три (3) базне станице (БС), као и већег броја „WI-FI” приступних тачака. Како би се обезбедила потпуна покривености предметног подручја сигналом мобилне телефоније, изградити по једну БС: у северном делу ПФЦ 7, у ПФЦ 8 и на зеленој површини на раскрсници саобраћајница „Сремска газела” (државни пут II-A-120) и Општинског пута број 1215.

БС на зеленој површини изградити као слободностојећи објекат. БС у просторно-функционалним целинама 7 и 8 изградити као слободностојећи објекат на парцели планираног објекта или на крову планираног објекта, у складу са техничким могућностима и потребама планираних објеката.

За потребе планиране слободностојеће БС обезбедити простор минималне површине 10,0 m x 10,0 m, за смештај цевастог стуба висине 10–36 m и друге опреме БС, са приступом на јавну саобраћајну површину, прикључком за напајање електричном енергијом и приводном тк канализацијом. Локација БС треба да буде одабрана водећи рачуна да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба.

За потребе планиране БС на крову 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.

С обзиром на одређене специфичности и условљености везане за БС, оставља се тк оператору да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором обезбедити простор (посебан или заједнички за више оператора), као и место прикључења БС на тк и електроенергетску мрежу кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

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

Услови: „Телеком Србија” а. д., (80888/2-2024 од 28. фебруара 2024. године)

#### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе Плана нема изведене гасоводне мреже са постројењима.

Предметно подручје припада гасном подручју постојеће мерно регулационе станице (МРС) „Бечмен”, која се налази ван границе Плана у надлежности предузећа ЈП „Србијагас”.

За снабдевање природним гасом планираних садржаја а у сврхе грејања, кувања и припреме топле воде, планира се изградња нископритисне полиетиленске гасоводне мрежа радног притиска  $p = 1 \div 4$  бар-а. Планирани полиетиленски гасовод прикључио би се на постојећу полиетиленску гасоводну мрежу радног притиска  $p = 1 \div 4$  бар-а из правца насеља Бечмен.

Други алтернативни правац снабдевања природним гасом реализовао би се по изградњи гасне мреже у коридору саобраћајнице Сремска газела које је дефинисана ПДР за трасу општинског пута „Сремска газела”, Прогар–Бечмен–Добановци, општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 26/11).

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса и она износи  $сса Bh = 3610 \text{ m}^3/h$ . Потрошња природног гаса дата је по просторно-функционалним целинама и приказана је у следећем табеларном приказу:

просторно-функционална целина (ПФЦ)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	укупно
потрошња природног гаса	380	625	160	400	170	420	255	605	595	3610 m <sup>3</sup> /h

Полиетиленске дистрибутивне, гасоводе водити у тротоарима и коловозима планираних саобраћајница, подземно са минималним надслојем земље од 1,0 m у односу на горњу ивицу гасовода.

Гасни прикључци од планиране полиетиленске (дистрибутивне) гасне мреже до будућих потрошача и нископритисних мерно-регулационих станица или регулационих станица и мерних сетова биће предмет израде и овере даље техничке документације.

Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

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).

Заштитна зона за полиетиленски гасовод притиска  $p = 1 \div 4$  бар-а у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Приликом укрштања гасовода са регулисаним воденим токовима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна регулисаних корита водених токова износи 1,0 m, односно приликом укрштања гасовода са нерегулисаним воденим токовима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна нерегулисаних корита водених токова износи 1,5 m.

При укрштању и паралелном вођењу са другим инсталацијама полиетиленског дистрибутивног гасовода притиска

$p = 1 \div 4 \text{ bar}$  поштовати минимална дозвољена растојања, дата у следећој табели:

Минимално дозвољено растојање	укрштање (m)	паралелно вођење (m)
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

\* растојање се мери до габарита резервоара

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода. Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода. Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

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

Услови: ЈП „Србијасгас” (06-07-11/421/1 од 17. априла 2024. године)

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја до евентуалне гасификације може се решавати и у коришћењу индивидуалних топлотних извора по објекту или групи објеката и то:

- коришћењем електричне енергије (путем топлотних пумпи ваздух-ваздух и ваздух-вода),
- коришћењем геотермалне енергије као обновљивог извора енергије; коришћење геотермалних извора могуће је вршити са топлотном пумпом (тип вода-вода и земља-вода) и сондом укопаном у земљу,
- коришћењем соларне енергије као обновљивог извора енергије; овај вид топлотне и електричне енергије се добија преко уградње фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на крововима, фасадама објеката и другим одговарајућим површинама.

### 3.2.7. Услови за постављање инсталација уз трасу државног пута

Општи услови за постављање инсталација:

- тачне позиције инфраструктурних водова и објеката ће се утврдити кроз израду техничке документације,
- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева,
- инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу,
- када постоје просторно-техничке могућности, трасе инсталација потребно је реализовати ван зоне раскрсница на државном путу.

Услови за подземно укрштање инсталација са путем:

- укрштање са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по минимално 3,00 m са сваке стране државног пута,

– минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,

– минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

– инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила државног пута,

– не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

– стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут ПА реда, а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,

– обезбедити сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

#### 4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Детаљна намена површина, подела на карактеристичне зоне, регулационе и грађевинске линије дефинисани су одговарајућим графичким прилозима.

У оквиру површина остале намене, планиране су површине за становање високог стандарда, спортско-рекреативне комплексе, комерцијалне садржаје, саобраћајне, инфраструктурне и зелене површине. Поред претежне, доминантне намене, дефинисане су и друге компатибилне намене у оквиру свих планираних зона.

##### 4.1. Становање високог стандарда (С)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Становање високог стандарда</li> <li>– Подразумева два основна модела становања:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. виле – слободностојећи објекти различитих величина, са једном стамбеном јединицом и паркирање возила на парцели,</li> <li>2. апартманско насеље – ламеле са више стамбених јединица у низу и засебним улазима.</li> </ol> </li> </ul>
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Са становањем су компатибилни садржаји који не угрожавају животну средину, а подижу комфор и функционалност у оквиру насеља: услужне делатности (угоститељство, трговина и сл.), зелене и рекреативне површине,</li> <li>– није дозвољена изградња производних капацитета,</li> <li>– заступљеност компатибилних намена је дефинисана на нивоу просторно-функционалних целина и грађевинских комплекса:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– услужне делатности – макс. 10% површине целине/комплекса;</li> <li>– зелене и рекреативне површине – мин. 10% површине целине/комплекса,</li> </ul> </li> <li>– није дозвољено мешање намена на нивоу парцеле, већ се компатибилне намене реализују у оквиру засебних грађевинских парцела у склопу грађевинског комплекса.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинске парцеле се формирају јединственим пројектом парцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 1 ha,</li> <li>– грађевински комплекс представља део просторно-функционалне целине (минималне површине 1 ha) који се састоји од више међусобно повезаних грађевинских парцела различите намене,</li> <li>– грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 20,0 m и минималну површину 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>– поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на непосредно окружење, односно планирани тип изградње.</li> </ul>
Приступ грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Колски приступ са јавне саобраћајне површине се остварује индиректно преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина остале намене,</li> <li>– 'слепи' путеви морају имати припадајућу окретницу,</li> <li>– правила грађења приступних путева дата су у поглављима 3.1.1 и 3.1.5.</li> </ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката,</li> <li>– дозвољена је изградња помоћних објеката чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле, који улазе у обрачун урбанистичких параметара,</li> <li>– у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, базена, стакленика и зимских башти, који не улазе у обрачун урбанистичких параметара.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Према положају на парцели, објекти су слободностојећи,</li> <li>– ламеле апартманског насеља имају више улаза (стамбених јединица) у низу и сматрају се јединственим слободностојећим објектом,</li> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинским линијама у односу на регулационе линије јавних површина, мрежу интерних улица и голф терена (према графичком прилогу 04: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р 1 : 2500),</li> <li>– грађевинском линијом на минималном растојању 5 m, у односу на парцелу приступног пута,</li> <li>– минималним растојањима од бочних и задње границе парцеле,</li> <li>– није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију,</li> <li>– није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле,</li> <li>– помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 3 m (независно од врсте отвора на фасади).
Растојање од задње границе парцеле	– Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 висина објекта,</li> <li>– 5 m, када је дубина парцеле мања од 25 m или висина објекта мања од 5 m.</li> </ul>
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Међусобно растојање објеката у оквиру исте грађевинске парцеле је минимално 1 висина вишег објекта.
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости („3”) на парцели је: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 25% – виле и услужне делатности,</li> <li>– 50% – апартманско насеље.</li> </ul>
Спратност објекта	– Максимална спратност стамбених објеката је П + 1, – максимална спратност компатибилних и помоћних објеката је П, – објекти могу имати једну подземну етажу.
Кота приземља	– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од коте приступног пута, а приступ приземљу нестамбене намене мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања, – минимална апсолутна кота приземља је 78,00 мнв.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат зелених површина на парцели је 40%, од којих најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом,</li> <li>– при садњи се примењују одабране и високо вредне врсте и примерци,</li> <li>– зелене површине на парцели морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора, архитектуром објеката и повезане са зеленим површинама у окружењу,</li> <li>– зелене површине насеља имају заштитну, санитарно-хигијенску и социјалну функцију; опремају се вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе, мобилијар, дечија игралишта и др.), стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.</li> </ul>
Решење паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према датим нормативима у поглављу 3.1.2 Паркирање.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи квалитетне материјале и боје, а волуменима се уклапајући у контекст спортско-рекреативног и стамбеног комплекса високог стандарда,</li> <li>– последња етажа се може извести као пуна, поткровље, мансарда или повучена етажа: <ul style="list-style-type: none"> <li>– пуна етажа се изводи са равним или косим кровом са одговарајућим кровним покривачем,</li> <li>– висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине; нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача; аксимални нагиб кровних равни је 45 степени,</li> <li>– мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста), с тим да максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља,</li> <li>– повучени спрат је минимално 1,5 m повучен од једне или више фасадних равни основног габарита; изводи се са равним или косим кровом са одговарајућим кровним покривачем,</li> </ul> </li> <li>– дозвољена је изградња вишеводног крова,</li> <li>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољено је оградавање грађевинске парцеле,</li> <li>– према улици и према суседним парцелама ограда може имати висину до 1,4 m; према улици ограда може да буде транспарентна или зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара, односно од коте нивелете терена), а изнад зида ограда мора да буде транспарентна,</li> <li>– предвиђена ограда може бити од различитих материјала, а могуће је формирати и живу ограду,</li> <li>– ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника, а жива зелена ограда се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије,</li> <li>– за потребе евакуације отпадних вода је, до реализације градске канализационе мреже, обавезно прикључење на локално ППОВ у оквиру комплекса.</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона С се спроводи издавањем локацијских услова уз претходну израду пројекта парцелације или препарцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 1 ha, у складу са свим правилима уређења и грађења за планиране основне и компатибилне намене,</li> <li>– израдом урбанистичког пројекта за функционалну целину или грађевински комплекс могућа је урбанистичко-архитектонска разрада, у оквиру планираних урбанистичких параметара и укупних капацитета,</li> <li>– дозвољена је фазна реализација планиране изградње, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметно подручје је са инжењерско-геолошког аспекта сврстано у повољне терене за урбанизацију,</li> <li>– без обзира на начин фундарања, коту приземља планираних објеката нивелационо поставити на коти мин. 78,00 mnnv, ради заштите од високог нивоа подземне воде,</li> <li>– за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. ,15/101 18/95 и 21/40).</li> </ul>

#### 4.2. Голф (Г)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Голф комплекс</li> <li>– Подразумева реализацију следећих садржаја: <ul style="list-style-type: none"> <li>– такмичарски терен са 18 рупа,</li> <li>– голф игралишта, вежбалиште,</li> <li>– клупска кућа, сервисна зграда, голф академија,</li> <li>– ујезерене површине, уређена и природна околина.</li> </ul> </li> <li>– Садржај, димензије и опрема планираних спортских објеката дефинишу се у складу са одредбама Закона о спорту („Службени гласник РС”, број 10/16), Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС”, број 42/17) и других правилника и техничких норматива међународних организација и националних савеза.</li> </ul>
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Са голфом су компатибилне зелене и рекреативне површине, мрежа приступних путева и техничке инфраструктуре.</li> </ul>
Формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Локације за изградњу голф терена дефинисане су овим планом и одређене аналитичко геодетским елементима за обележавање (према графичком прилогу 03: ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И 05: ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1 : 2500),</li> <li>– планиране су три грађевинске парцеле голф терена: <ul style="list-style-type: none"> <li>– рупе 1–3; оријентационе површине 33,7 ha,</li> <li>– рупе 4–10,18; оријентационе површине 48,7 ha,</li> <li>– рупе 11–17; оријентационе површине 34,2 ha,</li> </ul> </li> <li>▪ није дозвољена деоба планираних грађевинских парцела.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Планирана је изградња слободностојећих објеката на две локације,</li> <li>– све интервенције извести у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у односу на мрежу интерних улица и границе парцеле (према графичком прилогу 04: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р 1 : 2500),</li> <li>– није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију.</li> </ul>
Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална спратност објеката је П + 1,</li> <li>– висина објеката је у складу са технолошким захтевима и важећим прописима.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од коте приступног пута, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања,</li> <li>– минимална апсолутна кота приземља је 78,00 мнв.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обликовање голф терена прилагодити окружењу и уредити их тако да представљају природно и визуелно уникатне и препознатљиве зелене површине,</li> <li>– подлога је трава са песковитим и воденим површинама,</li> <li>– голф терени треба да буду одрживи, са посебним нагласком на смањење прекомерног коришћења воде, ђубрива и пестицида,</li> <li>– идеални нагиб терена је између 3% и 10%; између и ван голф рупа, нагиб може бити равнији или стрмији,</li> <li>– на површинама за игру користити траве које су најбоље адаптиране на локалне еколошке услове и омогућавају употребу еколошки одрживих техника одржавања;</li> <li>– посебан нагласак дати на пројектовање иригације и дренаже,</li> <li>– поставити урбани мобилијар савременог дизајна прилагођен амбијенту (чесме, клупе, корпе за отпатке, скулптуре, водену површину, канделабре и др.).</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационирање возила запослених, корисника и посетилаца, према нормативима датим у поглављу 3.1.2 Паркирање.</li> </ul>

Архитектонско обликовање	– Планирани објекти морају представљати јединствену функционално - естетску целину са зеленим и слободним површинама голф терена, а архитектонски склоп објеката мора бити усклађен са контекстом.
Услови за оградивање парцеле	– Дозвољено је оградивање грађевинске парцеле транспарентном оградом висине до 2 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије, – за потребе евакуације отпадних вода је, до реализације градске канализационе мреже, обавезно прикључење на локално ППОВ у оквиру комплекса.
Спровођење	– спроводи се издавањем локацијских услова за планиране грађевинске парцеле зоне Г, – дозвољена је фазна реализација, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметно подручје је са инжењерско-геолошког аспекта сврстано у повољне терене, – коју приземља планираних објеката нивелационо поставити на коти мин. 78,00 mnnv, ради заштите од високог нивоа подземне воде, – за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

### 4.3. Спортско-рекреативни комплекс (СРК1)

Основна намена површина	– Спортско-рекреативни комплекс – Подразумева реализацију следећих садржаја: – отворени спортски терени (игралишта за фудбал, кошарку, одбојку, рукомет, тенис, трим стазе, фитнес површине, дечија игралишта...), – затворени спортски објекти (спортске сале, спортски балони, затворени базени...), – помоћни спортски објекти (свлачионице, тушеви, трибине, сервиси, магацини за опрему и одржавање). – Садржај, димензије и опрема планираних спортских објеката дефинишу се у складу са одредбама Закона о спорту („Службени гласник РС”, број 10/16), Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС”, број 42/17) и других правилника и техничких норматива међународних организација и националних савеза.
Компатибилност намене	– У оквиру планиране спортске намене могућа је реализација пратећих садржаја: специјализоване школе (спортске, тренерске), спортски клубови, као и мањи капацитети угоститељских и комерцијалних садржаја, у оквиру дозвољених параметара, – заступљеност пратећих садржаја је макс. 10% од укупне површине просторно-функционалне целине или грађевинског комплекса, – на појединачним грађевинским парцелама у склопу грађевинског комплекса компатибилна намена може бити доминантна или једина, – општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинске парцеле се формирају јединственим пројектом парцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 1 ha, – грађевински комплекс представља део просторно-функционалне целине, који се састоји од више међусобно повезаних грађевинских парцела, које могу имати различиту намену, – грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 50,0 m и минималну површину 5000 m <sup>2</sup> , – колски приступ се остварује индиректно преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина остале намене. Правила грађења приступних путева дата су у поглављима 3.1.1 и 3.1.5
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели, – према положају на парцели, објекти су слободностојећи, – објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана: – грађевинским линијама у односу на регулационе линије јавних површина, мрежу интерних улица и границе просторно-функционалне целине (према графичком прилогу 04: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р 1 : 2500), – грађевинском линијом на минималном растојању 5 m, у односу на парцелу приступног пута, – минималним растојањима од бочних и задње границе парцеле, – минимално међусобно растојање између објеката у оквиру исте грађевинске парцеле је 1/2 висине вишег објекта.
Растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.
Растојање од задње границе парцеле	– Минимално растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле је 5 m.
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости („З”) на парцели је 30%, – у обрачун индекса заузетости не улазе отворени спортски терени.

Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– максимална спратност објеката је П + 1,</li> <li>– висина објеката је у складу са технолошким захтевима и важећим прописима.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од коте приступног пута, а приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања,</li> <li>– минимална апсолутна кота приземља је 78,00 мнв.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат зелених површина на парцели је 30%, од којих најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом,</li> <li>– зелене површине имају заштитну функцију, мелиоративну (побољшање микроклиме), санитарно-хигијенску и социјалну,</li> <li>– морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката,</li> <li>– користити аутохтону вегетацију и квалитетан садни материјал,</li> <li>– обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе, мобилијар, дечија игралишта и др.), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационарање возила запослених, корисника и посетилаца, према нормативима датим у поглављу 3.1.2 Паркирање.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сви објекти у оквиру спортског комплекса морају представљати јединствену функционално – естетску целину, а архитектонски склоп објеката мора бити усклађен са њиховом спортском или пратећом наменом и контекстом спортско-рекреативног и стамбеног комплекса високог стандарда,</li> <li>– планирани садржаји морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољено је оградавање грађевинске парцеле транспарентном оградом висине до 2 m,</li> <li>– могуће је формирати и живу ограду,</li> <li>– ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника, а жива зелена ограда се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије,</li> <li>– за потребе евакуације отпадних вода је, до реализације градске канализационе мреже, обавезно прикључење на локално ППОВ у оквиру комплекса.</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона СРК1 се спроводи издавањем локацијских услова уз претходну израду пројекта парцелације или препарцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 1 ha, у складу са свим правилима уређења и грађења за планиране основне и компатибилне намене,</li> <li>– дозвољена је фазна реализација, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметно подручје је са инжењерско-геолошког аспекта сврстано у повољне терене за урбанизацију,</li> <li>– отворене спортске терене и приземља планираних објеката нивелационо поставити на коти мин. 78,00 mпв, ради заштите од високог нивоа подземне воде,</li> <li>– за сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

#### 4.4. Спортско-рекреативни комплекс са пратећим садржајима (СРК2)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Спортско-рекреативни комплекс</li> <li>– Минимум 51% површине просторно-функционалне целине 9 намењено је за реализацију следећих садржаја основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>– отворени спортски терени (игралишта за фудбал, кошарку, одбојку, рукомет, тенис, трим стазе, фитнес површине, дечија игралишта...),</li> <li>– затворени спортски објекти (спортске сале, спортски балони, затворени базени...),</li> <li>– помоћни спортски објекти (свлачионице, тушеви, трибине, сервиси, магацини за опрему и одржавање).</li> </ul> </li> <li>– Садржај, димензије и опрема планираних спортских објеката дефинишу се у складу са одредбама Закона о спорту („Службени гласник РС”, број 10/16), Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС”, број 42/17) и других правилника и техничких норматива међународних организација и националних савеза.</li> </ul>
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је реализација пратећих садржаја компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>– становање високог стандарда,</li> <li>– специјализоване школе (спортске, тренерске),</li> <li>– услужне делатности (угоститељство, трговина и сл.),</li> <li>– зелене и рекреативне површине,</li> </ul> </li> <li>– заступљеност пратећих садржаја је макс. 49% од укупне површине просторно-функционалне целине,</li> <li>– општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>

Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинске парцеле се формирају јединственим пројектом парцелације за функционалну целину минималне површине 1 ha, према урбанистичком пројекту,</li> <li>– дозвољено је формирање грађевинског комплекса са више међусобно повезаних грађевинских парцела, које могу имати различиту намену,</li> <li>– грађевинска парцела основне намене мора имати минималну ширину фронта 50.0 m и минималну површину 6000 m<sup>2</sup>,</li> <li>– грађевинска парцела компатибилне намене мора имати минималну ширину фронта 20.0 m и минималну површину 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>– колски приступ се остварује индиректно преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина остале намене. Правила грађења приступних путева дата су у поглављима 3.1.1 и 3.1.5.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели,</li> <li>– планирани су слободностојећи објекти,</li> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана: <ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинским линијама у односу на регулационе линије јавних површина и границе просторно-функционалне целине (према графичком прилогу 04: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р 1:2500),</li> <li>– грађевинском линијом на минималном растојању 5 m, у односу на парцелу приступног пута,</li> <li>– минималним растојањима од бочних и задње границе парцеле,</li> <li>– минимално међусобно растојање између објеката у оквиру исте грађевинске парцеле је 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul> </li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта (независно од врсте отвора на фасади).
Растојање од задње границе парцеле	– Минимално растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле је 5 m.
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости („З”) на парцели је 30%,</li> <li>– у обрачун индекса заузетости не улазе отворени спортски терени.</li> </ul>
Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална спратност објеката је П + 1,</li> <li>– висину спортских објеката дефинисати у складу са технолошким захтевима и важећим прописима.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од коте приступног пута, а приступ приземљу нестамбене намене мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања,</li> <li>– минимална апсолутна кота приземља је 78,00 мнв.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат зелених површина на парцели је 30%, од којих најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом.</li> <li>– зелене површине имају заштитну функцију, мелиоративну (побољшање микроклиме), санитарно-хигијенску и социјалну,</li> <li>– морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката,</li> <li>– користити аутохтону вегетацију и квалитетан садни материјал,</li> <li>– обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе, мобилијар, дечија игралишта и др.), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање.</li> </ul>
Решење паркирања	– Предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационирање возила запослених, корисника и посетилаца, према нормативима датим у поглављу 3.1.2 Паркирање.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сви објекти у оквиру спортског комплекса морају представљати јединствену функционално – естетску целину, а архитектонски склоп објеката мора бити усклађен са њиховом спортском или пратећом наменом и контекстом спортско-рекреативног и стамбеног комплекса високог стандарда,</li> <li>– планирани спортски садржаји морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену,</li> <li>– објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи квалитетне материјале и боје, а волуменима се уклапајући у контекст спортско-рекреативног и стамбеног комплекса високог стандарда,</li> <li>– последња етажа се може извести као пуна, поткровље, мансарда или повучена етажа; дозвољена је изградња вишеводног крова,</li> <li>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољено је оградавање грађевинске парцеле,</li> <li>– грађевинске парцеле основне намене се ограђују транспарентном оградом висине до 2 m,</li> <li>– ограда парцела компатибилне намене према улици и према суседним парцелама може имати висину до 1,4 m; према улици ограда може да буде транспарентна или зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара, односно од коте нивелете терена), а изнад зида ограда мора да буде транспарентна,</li> <li>– могуће је формирати и живу ограду,</li> <li>– ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника, а жива зелена ограда се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије,</li> <li>– за потребе евакуације отпадних вода је, до реализације градске канализационе мреже, обавезно прикључење на локално ППОВ у оквиру комплекса.</li> </ul>

Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада просторно-функционалне целине 9 израдом урбанистичког пројекта; минимална површина за разраду је функционална целина у којој се примењују правила грађења за зону СРК2,</li> <li>– дозвољена је фазна реализација, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметно подручје је са инжењерско-геолошког аспекта сврстано у повољне терене за урбанизацију,</li> <li>– отворене спортске терене и приземља планираних објеката нивелационо поставити на коти мин. 78,00 мнв, ради заштите од високог нивоа подземне воде,</li> <li>– за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

#### 4.5. Комерцијални садржаји (К1)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Комерцијални садржаји</li> <li>– Подразумева реализацију мешовитих комерцијалних делатности: трговина, пословање, угоститељство, хотел, апартмани, голф виле, и сл., које заједно са спортским теренима и стамбеним насељима чине хармонично планирану целину.</li> </ul>
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Са комерцијалним садржајима су компатибилне зелене и рекреативне површине, мрежа приступних путева и техничке инфраструктуре,</li> <li>– на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, се може градити и само отворени паркинг или вишеспратна колективна гаража.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинске парцеле се формирају јединственим пројектом парцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 1 ha,</li> <li>– дозвољено је формирање грађевинског комплекса са више грађевинских парцела, које могу имати различиту намену,</li> <li>– грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта 50,0 m и минималну површину 5000 m<sup>2</sup>,</li> <li>– колски приступ се остварује индиректно преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина остале намене. Правила грађења приступних путева дата су у поглављима 3.1.1 и 3.1.5</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели,</li> <li>– планирани су слободностојећи објекти,</li> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана:</li> <li>– грађевинским линијама у односу на регулационе линије јавних површина, мрежу интерних улица и границе просторно-функционалне целине (према графичком прилогу 04: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р 1 : 2500),</li> <li>– грађевинском линијом на минималном растојању 5 m, у односу на парцелу приступног пута,</li> <li>– минималним растојањима од бочних и задње границе парцеле,</li> <li>– минимално међусобно растојање између објеката у оквиру исте грађевинске парцеле је 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта (независно од врсте отвора на фасади).</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање грађевинске линије планираног објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости („З”) на парцели је 30%.</li> </ul>
Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална спратност објекта је П + 3 + Пк,</li> <li>– објекти могу имати једну подземну етажу.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од коте приступног пута, а приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања,</li> <li>– минимална апсолутна кота приземља је 78,00 мнв.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат зелених површина на парцели је 30%, од којих најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом,</li> <li>– морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката,</li> <li>– користити аутохтону вегетацију и квалитетан садни материјал,</li> <li>– обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе, мобилијар, дечија игралишта и др.), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационарање возила запослених, корисника и посетилаца, према нормативима датим у поглављу 3.1.2 Паркирање.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта.</li> <li>– Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа:</li> <li>– висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине; нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као мансардни кров уписан у полукруг, с тим да максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља,</li> <li>– прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде; у оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу,</li> <li>– повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у нивоу пода од фасадних равни основног габарита; ката венца повучене етажне је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етажне; кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем,</li> <li>– дозвољена је изградња вишеводног крова,</li> <li>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
Услови за ограђивање парцеле	– Парцелу је дозвољено оградити живом зеленом оградом максималне висине 1,0 m, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије,</li> <li>– за потребе евакуације отпадних вода је, до реализације градске канализационе мреже, обавезно прикључење на локално ППОВ у оквиру комплекса.</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона К1 се спроводи издавањем локацијских услова уз претходну израду пројекта парцелације или препарцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 1 ha, у складу са свим правилима уређења и грађења за планиране основне и компатибилне намене,</li> <li>– израдом урбанистичког пројекта за функционалну целину или грађевински комплекс могућа је урбанистичко-архитектонска разрада, у оквиру планираних урбанистичких параметара и укупних капацитета,</li> <li>– дозвољена је фазна реализација планиране изградње, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметно подручје је са инжењерско-геолошког аспекта сврстано у повољне терене за урбанизацију,</li> <li>– без обзира на начин фундаирања, коту приземља планираних објеката нивелационо поставити на коти мин. 78,00 mпв, ради заштите од високог нивоа подземне воде,</li> <li>– за сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

#### 4.5. Комерцијални садржаји у функцији образовања (К2)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Комерцијални садржаји у функцији образовања</li> <li>– обухватају садржаје који подижу ниво опремљености социјалном инфраструктуром, односно задовољавају потребе гравитирајућег становништва у функцији образовања и васпитања, на свим нивоима: <ul style="list-style-type: none"> <li>– предшколска установа,</li> <li>– основна школа,</li> <li>– специјализоване школе (спортска, тренерска) и слично,</li> </ul> </li> <li>– по правилу, образовне установе у оквиру ове зоне, оснива и акредитацију врше правна лица из приватног сектора.</li> </ul>
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Компатибилне намене су угоститељство, пословање, спорт, зелене и рекреативне површине, мрежа приступних путева и техничке инфраструктуре,</li> <li>– компатибилне намене реализују у оквиру засебних грађевинских парцела.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинске парцеле се формирају у зависности од типа установе, тако да локација положајем и величином задовољи сва општа и посебна правила уређења и грађења, односно услове за изградњу објеката у зависности од типа установе,</li> <li>– грађевинске парцеле се формирају јединственим пројектом парцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 0,5 ha,</li> <li>– дозвољено је формирање грађевинског комплекса са више грађевинских парцела, које могу имати различиту намену,</li> <li>– колски приступ се остварује индиректно преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене; правила грађења приступних путева дата су у поглављима 3.1.1 и 3.1.5.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели,</li> <li>– планирани су слободностојећи објекти,</li> <li>– све интервенције извести у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама на растојању минимално 10,0 m од границе парцеле,</li> <li>– минимално међусобно растојање између објеката је 2/3 висине вишег објекта.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости („З”) на парцели је 30%.

Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална спратност објеката је П + 2,</li> <li>– објекти могу имати једну подземну етажу.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља може бити максимум 1,6 m виша од нулте коте,</li> <li>– приступ објекту мора бити лако савладив свим категоријама корисника, 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>– минимална апсолутна кота приземља је 78,00 мнв.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат зелених површина на парцели је 30%, од којих најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом,</li> <li>– морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката,</li> <li>– користити аутохтону вегетацију и квалитетан садни материјал,</li> <li>– обезбедити вртно-архитектонске елементе (стазе, водене елементе, мобилијар, дечија игралишта и др.), стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационирање возила запослених, корисника и посетилаца, према нормативима датим у поглављу 3.1.2 Паркирање.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта,</li> <li>– последња етажа се може извести као пуна, поткровље, мансарда или повучена етажа; дозвољена је изградња вишеводног крова,</li> <li>– кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен,</li> <li>– пројектовање, организацију и реализацију објекта урадити у складу са прописима и стандардима у зависности од типа установе, а у сарадњи са надлежним институцијама и државним органима.</li> </ul>
Услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле,</li> <li>– предвиђена ограда може бити од различитих материјала, а могуће је формирати и живу ограду, у зависности од типа установе,</li> <li>– ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника, а жива зелена ограда се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије,</li> <li>– за потребе евакуације отпадних вода је, до реализације градске канализационе мреже, обавезно прикључење на локално ППОВ у оквиру комплекса.</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона К2 се спроводи издавањем локацијских услова уз претходну израду пројекта парцелације или препарцелације за функционалну целину или грађевински комплекс, минималне површине 1 ha, у складу са свим правилима уређења и грађења за планиране намене,</li> <li>– израдом урбанистичког пројекта за функционалну целину или грађевински комплекс могућа је урбанистичко-архитектонска разрада, у оквиру планираних урбанистичких параметара и укупних капацитета,</li> <li>– дозвољена је фазна реализација планиране изградње, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметно подручје је са инжењерско-геолошког аспекта сврстано у повољне терене за урбанизацију,</li> <li>– без обзира на начин фундаирања, коту приземља планираних објеката нивелационо поставити на коти мин. 78,00 mнв, ради заштите од високог нивоа подземне воде,</li> <li>– за сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

#### 4.7. Инфраструктурне површине (И)

Локација	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За потребе изградње и уређења потребних инфраструктурних система на северу комплекса „OASIS” је резервисана локација величине 5,7 ha.</li> </ul>
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Инфраструктурни објекти и постројења</li> <li>– Планирана је реализација система за одржавање комплекса и површина и објеката за стандардна, алтернативна и прелазна решења у области инфраструктуре – пакет постројење за пречишћавање отпадних вода, ретензија, бунари, пумпе, црпне станице и слично,</li> <li>– у склопу инфраструктурних површина могућа је изградња термоенергетских објеката за добијање топлотне енергије из обновљивих извора енергије као извор снабдевања топлотом – бунари за вишенаменско коришћење подземних геотермалних вода, геотермалне бушотине, соларни панели и постројења за комбиновану производњу топлотне и електричне енергије (ЦХП постројење) – у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине,</li> <li>– до изградње градске канализације примењиваће се прелазно алтернативно решење, у виду адекватног локалног постројења за пречишћавање отпадних вода ППОВ, за чију реализацију је планирана локација од око 2 ha, на северу зоне И, у складу са правилима уређења и грађења канализационе мреже и објеката у поглављу 3.2.2.</li> </ul>

Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>– У оквиру површина резервисаних за инфраструктурне површине могуће је реализовати зелене и рекреативне површине, до привођења намени или као трајно решење, а према просторним могућностима.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинске парцеле се формирају пројектом парцелације за функционалну целину или грађевински комплекс,</li> <li>– површину, облик и димензије грађевинских парцела дефинисати у складу са врстом постројења и технолошким процесом,</li> <li>– колски приступ се остварује индиректно преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина остале намене. Правила грађења приступних путева дата су у поглављима 3.1.1 и 3.1.5.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња више објеката на парцели, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама,</li> <li>– према положају на парцели, објекти су слободностојећи,</li> <li>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана <ul style="list-style-type: none"> <li>– грађевинским линијама у односу на регулационе линије јавних површина, мрежу интерних улица и границе просторно-функционалне целине (према графичком прилогу 04: ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ Р 1 : 2500),</li> <li>– грађевинском линијом на минималном растојању 5 m, у односу на парцелу приступног пута,</li> <li>– минималним растојањима 5 m од бочних и задње границе парцеле,</li> </ul> </li> <li>– минимално међусобно растојање између објеката у оквиру исте грађевинске парцеле је 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости („3”) на парцели је 80%.</li> </ul>
Висина објеката	<ul style="list-style-type: none"> <li>– У складу са технолошким захтевима процеса који се унутар објекта одвија и важећим прописима.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обезбедити минимално 20% слободних и зелених површина на нивоу парцеле, од којих најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом,</li> <li>– зелене површине имају заштитну функцију, мелиоративну (побољшање микроклиме), санитарно-хигијенску и социјалну,</li> <li>– слободне и зелене површине прилагодити намени. Озелењавање парцеле извршити различитим врстама травњака, покривачима тла и другом зељастом и жбунастом вегетацијом и нижим формама шибља,</li> <li>– дозвољена је садња вертикалних зелених застора од пузавица и/или живе оgrade приликом оградавања парцеле.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Капацитете потребне за паркирање обезбедити на припадајућој парцели.</li> <li>– предвидети отворене површине за стационирање возила запослених према нормативу: мин. 1 ПМ на сваког трећег запосленог радника,</li> <li>– посебно обезбедити места за смештај теретних возила – камиона и цистерни и сл.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, применити обликовање и материјале у складу са наменом објекта и контекстом локације,</li> <li>– објекте и постројења реализовати тако да максимално задовоље функционалне захтеве технолошког процеса и захтеве заштите околине од буке и непријатних мириса.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољено је оградавање парцеле у складу са условима безбедности и одвијања технолошких процеса у комплексу,</li> <li>– парцеле се ограђују транспарентном оградом максималне висине 3 m, коју је могуће комбиновати са живом оградом.</li> </ul>
Заштита споменика културе	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обавезно је поднешење захтева за израду Програма техничких мера заштите археолошких локалитета, пре почетка припремних радова.</li> <li>– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе предметног плана наиђе на археолошке остатке, извођач радова је по члану 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52711 – 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, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да, по члану 110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекат мора имати све потребне прикључке на комуналну инфраструктуру у складу са н технолошким захтевима процеса који се унутар објекта одвија и важећим прописима.</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона И се спроводи издавањем локацијских услова уз претходну израду пројекта парцелације или препарцелације за функционалну целину или грађевински комплекс,</li> <li>– дозвољена је фазна реализација, с тим да свака фаза буде заокружена целина у смислу задовољавања потреба за паркирањем и инфраструктуром.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Предметно подручје је са инжењерско-геолошког аспекта сврстано у повољне терене за урбанизацију,</li> <li>– планирана постројења и приземља објеката нивелационо поставити на коти мин. 78,00 mnpv, ради заштите од високог нивоа подземне воде,</li> <li>– за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

#### 4.8. Мрежа интерних улица

Приступ садржајима унутар комплекса одвија се преко интерних саобраћајница планираних у функцији будућих намена. Коридори ових саобраћајница су планирани са широким тракама линијског зеленила, пешачким и бициклическим стазама. Правила уређења и грађења мреже интерних улица и елементи попречног профила дати су у поглављу 3.1 УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА.

#### 4.9. Зелене површине

Намена	– Зелене површине
Планирани садржаји	<ul style="list-style-type: none"> <li>– У оквиру зелених површина планирани су следећи садржаји: <ul style="list-style-type: none"> <li>– биљни материјал,</li> <li>– површине за комуникацију,</li> <li>– вртно-архитектонски елементи,</li> <li>– мобилијар и опрема,</li> <li>– комунална инфраструктура.</li> </ul> </li> <li>– На парцелама већим од 2 ha могу се реализовати: инфраструктурни објекти, угоститељски објекти са отвореним баштама, јавни тоалет, при чему сви планирани објекти заједно не смеју да заузимају више од 2% укупне површине.</li> </ul>
Правила уређења	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални удео непорозних површина је 20% површине грађевинске парцеле.</li> <li>– Планирани садржаји: <ul style="list-style-type: none"> <li>– површине за комуникацију: стазе, платои, степенице, рампе;</li> <li>– места за одмор са адекватном опремом,</li> <li>– простор за игру деце са засторима од савремених материјала и опремом која је безбедна за коришћење,</li> <li>– мобилијар: осветљење, клупе, столови, корпе за отпатке,</li> <li>– у складу са расположивим простором, дозвољени су и декоративни вртно-архитектонски елементи (водени елементи, споменици, скулптуре, перголе, риголе-каналете ...).</li> </ul> </li> <li>– Поплочање мора да буде репрезентативно и безбедно за коришћење у свим временским приликама. Стазе и платое пројектовати са падом 1–2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној канализацији. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица.</li> <li>– За озелењавање користити лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенастих и жбунасте врсте, цветне врсте (трајнице, перене, руже,...), травњаке, покриваче тла, пузавице и др., при чему треба поштовати следећа правила: <ul style="list-style-type: none"> <li>– користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине,</li> <li>– дозвољено је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине,</li> <li>– учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију,</li> <li>– користити расаднички произведене саднице високе дрвенасте вегетације прсног пречника већег од 10 cm,</li> <li>– користити лисно декоративне и цветне форме жбунастих врста и сезонског цвећа,</li> <li>– избегавати инвазивне и алергене врсте.</li> </ul> </li> <li>– Обезбедити минимално 50% површине парка под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи),</li> <li>– приликом пројектовања просторне матрице, уважити планиране правце пешачког кретања и конфигурацију терена,</li> <li>– елементи уређења морају да омогуће јавно коришћење свих старосних категорија.</li> </ul>
Услови за оградавање парцеле	– Дозвољено је оградавање транспарентном или живом оградом максималне висине 1,2 m.
Комунална инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Прикључак на електричну мрежу, за јавну расвету,</li> <li>– прикључак на водоводну мрежу, за заливни систем,</li> <li>– прикључак на канализациону мрежу, за прикупљене атмосферске воде.</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Озелењавању парка треба да претходе геоморфолошка, педолошка, климатска и биолошка истраживања предметне локације.</li> <li>– Обавезна је израда пројекта спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат урадити на ажурној геодетској подлози, на основу локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација.</li> </ul>

## 5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табела 1. Биланс површина постојећих и планираних намена

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће		Планирано	
	ha	%	ha	%
Пољопривредне површине	335,6	95,2	0	0
Мрежа саобраћајница	2,5	0,7	8	2,3
Отворена каналска мрежа	8,5	2,4	14	3,9
Површине за становање	0	0	122,8	34,9
Голф	0	0	116,6	33,1
Спортско рекреативне површине	0	0	41,6	11,8
Комерцијални садржаји	0	0	21,6	6,1
Инфраструктурне површине	0	0	5,7	1,6
Приступни путеви	5,8	1,7	15,4	4,4
Зелене површине	0	0	6,7	1,9
УКУПНО:	352,4	100	352,4	100

Табела 2. Упоредни приказ урбанистичких параметара ПП Сурчина и ПДР по зонама

план	намена	индекс изграђености	максимални индекс заузетости	висина објекта / спратност	зелене површине
ПП	становање високог стандарда	0,3–1,7	25–45%	П + 1 до П + 3 + Пк	мин. 40%
	спортско-рекреативни комплекс	0,6	30%	П + Пк (12,0m)	мин. 30%
ПДР	становање високог стандарда	/	25–50%	П + 1	мин. 40%
	спортско-рекреативни комплекс	/	30%	П + 1	мин. 30%
	комерцијални садржаји	/	30%	П + 3 + Пк	мин. 30%
	комерцијални садржаји – образовање	/	30%	П + 2	мин. 30%

Табела 3. Процена укупних капацитета (оријентационо)

површина плана	352,4 ha
БРГП спорт и рекреација	46500 m <sup>2</sup>
БРГП становања	230000 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја	60000 m <sup>2</sup>
БРГП укупно	336500 m <sup>2</sup>
индекс изграђености	0,1
број станова /апартмана	1400
број корисника	3600

Табела 4. Урбанистички параметри и биланси планираног решења по просторно-функционалним целинама

ПФЦ	ознака зоне	намена	максимална спратност	површина зоне /комплекса	мин. зелених површина		БРП	број станова /апартмана	број становника
					ha	%			
1	С	становање високог стандарда	П + 1	23,2	9,3	40	37500	225	502
2	С	становање високог стандарда	П + 1	37,3	14,9	40	61500	330	743
3	С	становање високог стандарда	П + 1	10,3	4,1	40	16000	70	158
4	С	становање високог стандарда	П + 1	30,2	12,1	40	39000	105	236
5	С	становање високог стандарда	П + 1	10,9	4,4	40	17000	70	158
6	С	становање високог стандарда	П + 1	10,6	4,2	40	29000	170	383
	К2	комерцијални садржаји - образовање	П + 2	3,9	1,2	30	11500	/	0
7	СРК1	спортско-рекреативни комплекс	П + 1	15,2	4,6	30	12500	/	0
	К1	комерцијални садржаји	П + 3 + Пк	2,9	0,9	30	5500	35	79
	И	инфраструктура	/	5,7	1,1	20	0	/	0
8	К1	комерцијални садржаји	П + 3 + Пк	14,8	4,4	30	53000	330	743
Г		гольф	П + 1	116,6	104,9	90	4000	/	0
		мрежа интерних улица		15,4	3,1	20	0	/	0

КОМПЛЕКС „OASIS” 297 169,2 57 286500 1335 3350

9	СРК2	спортско-рекреативни комплекс	П + 1	26,5	8	30	50000	100	250
---	------	-------------------------------	-------	------	---	----	-------	-----	-----

ПЛАН УКУПНО 323,5 177,2 1,2 336500 1435 3600

## 6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду урбанистичког пројекта, израду пројекта парцелације и препарцелације, као и основ за формирање грађевинских парцела 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, 62/23 и 91/25).

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница и инфраструктурних система у оквиру коридора планираних 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, елемената попречног профила и мреже, укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

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

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

Пре приступања привођења намене простора, неопходно је од Завода за заштиту споменика културе града Београда прибавити Услове за предузимање мера техничке заштите, у оквиру којих ће бити дефинисано на којим локацијама у

дозвољени земљани радови, на којим локацијама ће бити спроведен обавезан археолошки надзор, на којим локацијама су неопходна заштитна археолошка ископавања.

Обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката 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 процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

\*\*\*

Саставни део плана су и:

## II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПДР	1 : 2500
02	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	1 : 2500
03	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА	1 : 2500
04	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	1 : 2500
05	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 2500
06	ПЛАН ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ	1 : 2500
07	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТК МРЕЖЕ	1 : 2500
08	ПЛАН ГАСОВОДНЕ МРЕЖЕ	1 : 2500
09	СИНХРОН ПЛАН	1 : 2500

## III. ДОКУМЕНТАЦИЈА

### 1.0. ОПШТИ ДЕО

- Одлука о изради плана
- Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину
- Извештај о раном јавном увиду
- Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
- Извештај о јавном увиду
- Извештај о учешћу заинтересованих органа и организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Изјаве одговорног урбанисте
- Регистрација и лиценце

### 2.0. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

- Катастарско-топографски план
- Копија плана катастра водова

### 3.0. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

- Извод из Просторног плана за део Градске општине Сурчин (СлгБ 10/12)
- Извод из Мастерплана комплекса „Oasis”

### 4.0. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

- Елаборат за РЈУ
- Образложење примедбе са раног јавног увида

### 5.0. ГЕОЛОШКО-ГЕОТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### 6.0. ИЗВЕШТАЈ О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

### 7.0. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ЈКП И НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

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

Скупштина Града Београда  
Број 350-169/26-С, 27. априла 2026. године

Председник  
Никола Никодијевић, с. р.

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

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ФРАНЦУСКЕ, ЦАРА ДУШАНА, ТАДЕУША КОШЋУШКА И ПОСТОЈЕЋЕ ПРУГЕ НА ДОРЂОЛУ, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД, ЗА БЛОКОВЕ 42 И 43

#### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### A) ОПШТИ ДЕО

##### 1. Полазне основе

Изради измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорђолу, Градска општина Стари град, за блокове 42 и 43 (у даљем тексту: Измене и допуне плана) приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорђолу, Градска општина Стари град, за блокове 42 и 43 („Службени лист Града Београда”, број 30/25) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 20. маја 2025. године, а на иницијативу „DORCOL PLATZ” д.о.о. Београд – Нови Београд, Милутина Миланковића 11в.

Елаборат Измена и допуна плана је излаган на Раном јавном увиду у периоду 8. септембра до 22. септембра 2025. године и Комисија за планове Скупштине града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у Елаборат за рани јавни увид за потребе израде измена и допуна Плана (који је саставни део документације Измена и допуна плана) на 151. седници, одржаној 14. октобра 2025. године.

Границом предметних Измена и допуна плана, обухваћен је део подручја Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорђолу, Градска општина Стари град („Службени лист Града Београда”, бр. 83/15, 109/18 и 66/23) (у даљем тексту: важећи План), односно простор оивичен улицама Дунавска, Добрачина, Гундулићев венац и Књегиње Љубице, који у постојећем стању чини један урбанистички блок, док је планским решењем важећег Плана подељен на два урбанистичка блока по номенклатури означена бројевима 42 и 43.

Циљ израде измена и допуна Плана је преиспитивање планског решења важећег Плана, унапређење и афирмација урбаног континуитета подручја, сагледавање ограничења и могућности простора у складу са потенцијалима, планским и инфраструктурним условљеностима, као и дефинисање правила уређења и грађења предметног простора.

##### 2. Обухват измена и допуна плана

###### 2.1. Граница измена и допуна плана

*(граница Измена и допуна плана је приказана у свим графичким прилозима)*

У складу са Одлуком обухваћен је део територије Градске општине Стари град између улица: Дунавске, Добрачине, Гундулићев венац и Књегиње Љубице.

Површина обухваћена Изменама и допунама плана износи 2,22 ха.

###### 2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

*(графички прилог број 1д „Катастарско топографски план са границом Измена и допуна плана” Р 1 : 500)*

У оквиру границе Измена и допуна плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Стари град

Целе катастарске парцеле:

2778, 42/37, 42/23, 42/38, 22/49, 42/25, 42/35, 1003/1, 1003/2, 1005 и 955.

Делови катастарских парцела:

48/1, 973 и 40/13.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога број 1д „Катастарско топографски план са границом Измена и допуна плана” Р 1 : 1000)

##### 3. Правни и плански основ

*(Одлука и Извод из Планског основа су саставни део документационе основе Измена и допуна плана)*

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

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

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

– Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорђолу, Градска општина Стари град, за блокове 42 и 43 („Службени лист Града Београда”, број 30/25).

Плански основ за израду и доношење Измена и допуна 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: ППР Београда),
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) (у даљем тексту: ППР зелених површина).

Према ППР-у Београда предметна локација припада целини I – Центар Београда и налази се у површинама намењеним за: површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница,

површине осталих намена:

- мешовити градски центри – зона мешовитих градских центара у зони центра Београда (зона M1);
- површине за комерцијалне садржаје – комерцијалних садржаја у зони више спратности (зона K1).

Према ППР-у зелених површина предметна локација налази се у просторно – функционалној целини – континуално изграђено градско ткиво и налази се у површинама намењеним за:

- блокови,
- саобраћајне површине.

#### 4. Постојећа намена површина

(графички прилог број 1 „Постојећа намена површина” Р 1 : 1000)

У обухвату Измена и допуна плана постојеће намене површина су:

- површине јавне намене:
  - мрежа саобраћајница;
  - саобраћајне површине,
- површине осталих намена:
  - површине за становање,
  - површине за комерцијалне садржаје.

Површине за становање су заступљене у јужном делу блока, уз улицу Гундулићев венац и делом уз улице Добрачину и Књегине Љубице. Претежно је заступљено породично становање са делимично формираном ивичном регулацијом, са двострано и једнострано узиданим објектима (типа партаја), спратности до П + 1 + Пк и неуједначеног бонитета. У северном делу блока, на регулацији Добрачине улице, налази се објекат за вишепородично становање, спратности П + 3 + Пк, доброг бонитета.

Површине за комерцијалне садржаје су претежно заступљене у северном делу блока. Комплекси складишта и услужних делатности са објектима спратности до П + 2, различитог нивоа опремљености и бонитета.

### Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 1. Планирана намена површина и подела на зоне

##### 1.1. Планирана намена површина

(графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1 : 1000)

Планиране површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница.

Планиране површине осталих намена су:

мешовити градски центри

- зона мешовитих градских центара у зони у зони центра Београда – M1,
- површине за комерцијалне садржаје
- зона комерцијалних садржаја у зони више спратности – K1.

Табела 1 – Табела биланса површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
<b>површине јавне намене</b>				
мрежа саобраћајница	0,64	28,8	0,91	41
саобраћајне површине	0,09	4,1	0	0
<b>укупно јавне намене</b>	<b>0,73</b>	<b>32,9</b>	<b>0,91</b>	<b>41</b>
<b>површине осталих намена</b>				
становање	0,40	18	0	0
мешовити градски центри	0	0	0,76	34,2
комерцијалне делатности	1,09	49,1	0,55	24,8
<b>укупно остале намене</b>	<b>1,49</b>	<b>67,1</b>	<b>1,31</b>	<b>59</b>
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>2,22</b>	<b>100</b>	<b>2,22</b>	<b>100</b>

## 1.2. Карактеристичне целине

Обухват предметних измена и допуна Плана је подељен мрежом саобраћајница на два блока који су по номенклатури означени бројевима 42 и 43, како је приказано у свим графичким прилозима.

## 2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

#### 2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите непокретних културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) подручје у оквиру Измена и допуна плана детаљне регулације, није утврђено за културно добро, не налази се у оквиру просторно-културно историјске целине и не садржи појединачна културна добра, као ни добра под претходном заштитом.

Одредницама члана 32. Закона о културном наслеђу, сви археолошки локалитети (евидентирани и неевидентирани), уживају статус добра под претходном заштитом која је трајна.

У циљу заштите и очувања евентуалних археолошких налаза, неопходно је да извођач радова уколико приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке (члан 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), одмах без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

*(Услови: Завод за заштиту споменика културе града Београда број 66-165/25 од 16. септембра 2025. године)*

#### 2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе се заснива на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се првенствено у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21) и 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).

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, на њему нема заштићених природних добара и није у просторном обухвату еколошке мреже.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералшко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.”

*(Услови: Завод за заштиту природе Србије број 021-3549/5 од 2. октобра 2023. године)*

## 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

За предметне измене и допуне Плана, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја на животну средину предметних измена и допуна Плана (IX-03 број 350.14-10/25, 16. априла 2025. године).

Мере заштите животне средине, које су овим изменама и допунама Плана дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења Измена и допуна плана.

У циљу утврђивања адекватних услова уређења простора, доградње постојећих и изградње нових објеката, извршити одговарајућа инжењерско-геолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21) уз примену адекватних мера заштите од процеса нестабилности, као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др.

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

У циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење објеката на инфраструктуру и по потреби проширење капацитета постојећих инфраструктурних система у складу са планираним повећањем БРП-а,

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

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

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

- третман наведених зауљених отпадних вода из гаража и са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,

- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у којима се обавља припрема хране (кухиње ресторана, кетеринг и сл.), уколико буду планирани, на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља,

- 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:

- централизовани начин загревања објеката прикључењем на систем даљинског грејања,

- коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских

соларних хелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне хелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и др,

- уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиња објеката у којима се припрема храна у већим количинама – ресторан/кетеринг и сл. (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и сл.), отпадни ваздух након пречишћавања известу у „слободну струју ваздуха”,

- редовно чишћење, односно регенерацију филтера и замену новим, у случају смањења њихове ефикасности,

- коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха) NH<sub>3</sub> (R171) CO<sub>2</sub> (R744) у расхладним уређајима/системима,

- у случају да исто није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R1341, R404a, R407cm R410a),

- озелењавање и уређење слободних и незастргих површина предметног простора, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; при пројектовању објеката уградити и природом инспирирана решења као што су: зелени зидови, зелени кровови и кровне баште, реализовати планом предвиђено зеленило.

У циљу заштите од буке:

- применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антивучном заштитом, пригушивача буке и др.) при пројектовању, односно изградњи/доградњи објеката, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираних објеката 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 акустичном зonom одређеном Одлуком о одређивању акустичних зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22),

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

- уградњу хидроцила са фреквентном регулацијом,

- примену „тихог” коловозног застора приликом изградње планираних саобраћајница (уградњу специјалних врста вишеслојног асфалта који може редуковати буку која настаје у интеракцији пнеуматик – подлога).

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

Приликом изградње подземних етажа намењених гаражирању возила, а у циљу спречавања, односно смањења њиховог утицаја на чиниоце животне средине, обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”; није дозвољено извођење вентилационих система у

унутрашњост блока,

- уградњу уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух на система за вентилацију гараже; уређајем се обезбеђује да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима не прелазе концентрације прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21) по потреби; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух,

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

- систем за контролу ваздуха у гаражи,

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

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

За потребе обезбеђивања континуираног снабдевања струјом 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 течено гориво, резервоар за складиштење енергената за потребе рада агрегата сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или обезбедити друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергента; при одабиру врсте теченог горива предност дати биодизелу,

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

При пројектовању, изградњи и реконструкцији водонетне мреже посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04).

Приликом изградње планираних трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 16/25), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 кV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μT,

- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF<sub>6</sub> трансформаторе,

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

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

Обавезна је изградња Пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина којим ће се нарочито дефинисати могућност задржавања постојећих стабала или одговарајући избор нових врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне утицаје животне средине, прилагођене локалним климатским условима и које спадају у претежно аутохтоне врсте).

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

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

- амбалажног отпада из комерцијално-продајних простора,
- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземних гаража,

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

- отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС”, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним 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; из кухиња објеката у којима се припрема храна у већим количинама – ресторан/кетеринг.

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

- одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима<sup>1</sup> донетим на

основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,

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

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

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

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

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

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

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

Обавеза је инвеститора да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, или другог акта којим се одобрава изградња објекта, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са Одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

*(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, број V-04, број 501.2-572/2025 од 24. фебруара 2026. године)*

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

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

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени –  $A_{cc}(g)$  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.

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 техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Урбанистичке мере заштите од пожара

С обзиром да се планира изградња објеката у зони високе спратности, потребно је посебно планирати мере заштите од преноса пожара са постојећих на планиране објекте, поштујући одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр.111/09, 20/15, 87/18 и бр. 87/18 – др. закон), Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 23/15, 67/17 и 103/18), 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.

Према Закону о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр.111/09, 20/15, 87/18 и бр. 87/18 – др. закон), потребно је при планирању предвидети приступне путеве (постојеће и планиране), пролазе и платоа – платформе за ватрогасна возила до објеката у складу са категоријом објекта; планирани стамбени објекти и објекти јавне намене као и објекти намењени за индустрију и специјалне намене морају бити међусобно удаљени са безбедносним појасем између објеката који спречава ширење пожара и експлозије; такође планирати изворишта снабдевања водом тако да градске водоводне мреже обезбеде довољну количину воде за гашење пожара како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара (спринклер, дрениер и др.) према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

За дефинисање могућности евакуације и спасавања људи потребно је дати основне поставке као што су места за интервенцију и прикупљање људи, изводне правце за евакуацију и спасавање, места за улазак у комплекс ватрогасних и других возила за интервенцију и спасавање.

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу (системи дојаве и гашења пожара, системи одвођења дима и топлоте, сигурносни системи који функционишу у пожару и др.):

– 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 – испр. и број 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96),

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

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

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

– објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 22/15),

– обезбедити потребну отпорност на пожар конструкција објеката сходно СРПС УЈ1.240,

– обезбедити потребну отпорност на пожар конструкција објеката сходно СРПС УЈ1.240,

– гасификацију комплекса реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, бр.10/90 и 52/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 29 и 28 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени лист СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и „Службени гласник РС”, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/05 – др. закон и 54/15 – др. закон), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92), Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС”, број 86/15) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15),

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

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

(Услови: МУП – Управа за ванредне ситуације у Београду, број 021-1660/25-7 од 1. октобра 2025. године)

## Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијен је допис под 11851-2 од 19. септембра 2025. године без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

(Услови: Министарство одбране – Управа за инфраструктуру 11851-2 од 19. септембра 2025. године)

2.1.5. Инжењерско-геолошки услови  
(графички прилог број 9 „Инжењерско-геолошка карта  
терена” Р 1 : 1000)

На основу урађеног Геолошко-геотехничког елабората за потребе израде ПДР насеља између улица Дунавске, Добрачине, Гундулићев венац и Књегиње Љубице, у Београду, од стране предузећа „ЦЕНТАР М – ГЕОТЕХНИКА ДОО” из Београда (2025), дефинисани су следећи инжењерско-геолошки услови.

У морфолошком погледу истражно подручје у широј зони око Дунавске улице на Дорћолу представља део ободне простране алувијалне заравни Дунава са апсолутним котам површине терена у распону од ~73,0 мнв до ~80,0 мнв. У геолошкој документацији део терена између улица Цара Душана и Дунавске дефинисан је као алувијална тераса. Нагиб терена (терасне површи) је у правцу севера, према кориту Дунава. Током формирања рељефа, а у периоду високих вода Дунава овај део терена био је повремено плављен. Вода је досезала све до самог подножија терасног одсека (доња граница овог одсека поклапа се са трасо Цара Душана улице) односно подножија Калемегданског кречњачког гребена.

У ободном делу алувијона (коме припада и простор обухваћен Изменама и допунама плана) у циљу заштите од поплаве и високог нивоа подземне воде терен је насипан. У зависности од облика палеорељефа дебљина насипа је између 2,6 м и 6,0 м. Уколико се елиминише садашњи насип, природна кота овог, ободног дела алувијона је између 70,0 мнв и 74,0 мнв.

Простор обухваћен Изменама и допунама плана повремено је изложен нешто вишем нивоу подземне воде. Издан формирана алувијалним наслагама има двојно прихрањивање: директно – водом из Дунава и индиректно – процедуром водом која се са „Теразијске” падине гравитационо слива ка свом ерозином базису (кориту Дунава). До издизања нивоа подземне воде у овом делу терена долази за време хидролошког максимума – високог водостаја Дунава. У том периоду издизање подземне воде у алувијону директно утиче и на успорено дренажање процедурне воде са падине.

У оквиру доњег Дорћола седименти сармата (М13) регистровани су на дубини преко 29,0 м односно 32,0 м (део алувијона према Калемегданском рту), односно на дубини преко 40 м (у делу алувијона око луке Београд). Представљени су лапоровитим глинама, лапорима са прослојцима песка и сивим прашинастим лапорима.

Седименти панона (каспибракаичне творевине Паратетиса), наталожене су транзгресивно и дискордантно преко баденских, односно сарматских кречњака. Представљени су слојевима доњег панона – слојевитог потката у фацији сивих лапора (М23L) и лапоровитих глина са Гураулус праепонтицус и Лимноцардиум цекуси, у старијем делу, и Лимноцардиум сурмиенсе у млађем нивоу. Укупна дебљина ових наслага је преко неколико десетина метара. У оквиру доњег Дорћола регистровани су на дубинама око 18–25 м (део између Цара Душана и Солунске улице), односно између 27 и 32 м део између Дунавске улице и обале Дунава.

Преко седимената панона директно су депоноване плеистоцене, алувијално-језерске насlage представљене шљунковима и песковима (Q1al).

У току холоцена формирају се широке алувијалне равни у оквиру којих се запажају две периодично плављене терасе (0,0–3,0 м и 4,0–7,0 м). Истовремено под деловањем колувијаних процеса долази до ублажавања долинских страна, и самим тим спирање падинског наноса у ободне делове алувијалне равни. Дебљина алувијалних седимената је променљива. У ободним деловима истражног простора готово да у потпуности изостају тако да и у истражним бушотини изведеним у зони око Цара Душана улице није регистровано присуство алувијалног песка док је на делу између улица Цара Уроша, Солунске и Високог Стевана дебљина песка око 2,0–4,5 м. Идући ка кориту Дунава дебљина ових наслага се постепено увећава. У делу терена око Дунавске улице дебљина алувијалног песка је око 5,0–7,0 м. У повлатном делу алувијалног комплекса претежно се појављују песковите прашина се прослојцима песка, док „чист” алувијални песка (уз мања локална одступања) најчешће залеже на дубини између 14,0 м и 19,0 м.

Хидрогеолошке одлике терена условљене су морфологијом, геолошким склопом, литолошким саставом и структурним типом порозности. Према филтрационим карактеристикама у хидрогеолошком моделу терена јасно се издвајају две категорије.

– Прву категорију представљају слабо до средње водонепропусни седименти. Ако изузмемо слој насипа који је променљивог степена водопропусности у зависности од врсте и састава материјала од кога је изведен, на дубини до ~12,0 м издвојени су слабо водопропусни алувијално-барски и алувијални седименти. То су прашинасто-песковити, подређено глиновити материјали са вредностима коефицијената филтрације у распону  $k_f = 10 - 6 - 10 - 7 \text{ cm/sek}$  (по УСБР-у). На дубини између ~12,0 м и ~17,0 м издвојене су средње водопропусне алувијалне песковите прашине са прослојцима прашинастог песка ( $k_f = 10 - 5 - 10 - 6 \text{ cm/sek}$ ). У категорију слабо водопропусних (готово водонепропусних) средина припадају сиви прашинасти, подређено глиновити лапори ( $k_f = 10 - 8 \text{ cm/sek}$ ) у профилу терена заступљени на дубини већој од 29,0 м, односно преко 32,0 м у деловима терена од Дунавске улице.

– Другој категорији добро – водопропусних средина припада алувијални песак (PPR)al и алувијално-језерски шљунак и песак (Š,P)aj, који се у локалном профилу терена појављују на дубинама између 16,0 м и 28,0 м (локално и до 30,0 м). Вредности коефицијената филтрације у овим материјалима су  $k_f = 10 - 2 - 10 - 4 \text{ cm/sek}$  (по УСБР-у).

Након анализе морфолошких, геолошких, инжењерско-геолошких и хидрогеолошких карактеристика простор обухваћен Планом детаљне регулације између улица Дунавске, Добрачине, Гундулићев венац и Књегиње Љубице, а у односу на подобност за градњу сврстава је у јединствен инжењерско-геолошки рејон А.

Инжењерско-геолошки рејона А обухвата ободни део алувијалне терасе Дунава, са апсолутним котам површине терена у распону од 76,5 мнв до 77,0 мнв (простор око Дунавске улице), односно 78,1 мнв до 78,9 мнв (у широј зони око улице Гундулићев венац). Првобитна морфологија терена измењена је и маскирана интензивним насипањем предузетим у циљу одбране терена од високих вода Дунава као и атмосферских вода које су се са падине изнад Цара Душана улице неконтролисано сливале и прихрањивале некадашње баре и мртваје формиране у овом делу терасне површи. Дебљине насипа на простору обухвата ПДР-а је између 2,6 м и 6,0 м, најчешће око 3,5 м до 5,0 м. Испод насипа, на дубини до 9,0 м, односно 10,5 м, заступљен је комплекс алувијално барских седимента у чијем саставу се појављују тамно сиве до сиво смеђе прашинасте глине (Г) аб

и смеђе до смеђе жуте глиновите прашине (ГПР) аб. У њиховој подини, на дубини од ~10,5 m до 13,5 m (локално и до ~15,0 m) залежу сиве, муљевите, врло стишљиве, песковите прашине са прослојцима прашинастог песка (ППР,П) ал. Поред њих, комплекс алувијалних седимената чине и сиви ситнозрни до средњезрни прашинасти пескови (ПРП) ал, у профилу терена заступљени на дубини између 13,5 m (15,0 m) и ~19,0 m. На дубини од ~19,0 m до 24,0 m простиру се добро збијени, слабо стишљиви алувијално-језерски пескови (П) ај смеђе до смеђе црвенкасте боје, хетерогеног гранулометријског састава. У оквиру истог овог комплекса, на дубини од 24,0 m до 29,0 m (32,0 m), лежи слабо стишљиви, добро збијени алувијално језерски шљунак и песак (Ш,П) ај хетерогеног гранулометријског састава. У повлатном делу алувијално-језерског шљунка и песка, на дубини од ~24,0 m до ~26,0 m, појављују се и песковито-глиновите прашине са ситним зрнима шљунака и прослојцима прашинастог песка. Подину кварталних седимената чине сиви прашинасто-глиновити лапори који су у профилу терена заступљени на дубини већој од 29,0 m, односно 32,0 m.

У оквиру рејона А присутне су две издани. Прва, тзв „лебдећа” јавља се на дубини између 3,5 m и 4,5 m на контакту насипа (н) и слабо водопрпусне прашинасте глине (Г) аб. Издан се прихрањује инфилтрацијом атмосферске воде преко површине терена кроз слабије консолидоване и порозније делове насипа. Једном делом њено прихрањивање се обавља и водом која из инсталација водовода и канализације истиче у околно тло. Сходно начину прихрањивања ова издан је ограниченог капацитета ( $Q = 0,2 - 0,3 \text{ l/sec}$ ).

Друга, стална издан налази се алувијалним и алувијално-језерским прашинасто-песковитим и песковито-шљунковитим седиментима. То је збијена издан са сапетим нивоом, знатне издашности. Издан је под извесним субартеским притиском. Током хидролошке године величина притисак у аквиферу се мења у зависности од осцилација нивоа Дунава са којим је издан у директној хидрауличној вези.

Прва (лебдећа) и друга (стална) издан међусобно су раздвојене слабо водопрпусним алувијално-барским глинама (Г) аб и глиновитим прашинама (ГПР) аб. Захваљујући оваквом хидрогеолошком склопу терена не долази до мешање воде из ове две издани. Уколико будуће ангажовање терена захтева уклањање ова два слоја у том случају, а у зависности од тренутног хидростатичког притиска у аквиферу дошло би до подизања нивоа подземне воде услед растерећења насталог уклањањем повлатног изолатора. Резултати мерења у пијезометарским бушотинама показали су да би се у таквим условима статички ниво усталио на дубини између 3,5 m и 4,0 m.

Геотехничке карактеристике терен и појава насипа променљивог степена консолидације на дубини од 2,6 m до 6,0 m у односу на садашњу површину терена, погодују изградњи нижих објекта (до П + 1) са мањим специфичним контактним оптерећењем на темељно тло ( $\sigma = 80 - 100 \text{ kN/m}^2$ ). Градње објекта веће спратности и контактеног напона  $\sigma > 100 \text{ kN/m}^2$ , захтева предузимање мера у циљу побољшања носивости темељног тла или прилагођавање дубине фундарања, димензије и облика темеља садашњим условима терена.

Фундирање објекта са већим специфичним оптерећењем извести на темељној плочи димензионисаној така да што равномерније распореди и пренесе напоне на темељно тло. Пожелјно је да објекти садрже један ниво подрума (гаража). Тиме би се избегла појава слабије консолидованих делова насипа у нивоу контактне спојнице, а и дебљина слоја потребног за замену. Изградња објекта са једном подземном гаражом захтева да сви подземни делови (пода плоча и ободни зидови) буду заштићени од утицала процедурне воде „лебдеће” издани.

Пројектовање објекта са два подземна нивоа захтева предузимање хидротехничких мера у циљу одводњавања темељног ископа уз употребу дренажних канала, упојника јама и муљних пумпи. Код објекта са три и више подземних нивоа потребно вршити континуално обарање нивоа издани уз ангажовањем одговарајућег броја депресионих бунара. Због појаве слабије носивог тла на дубини између 12,0 m и 15,0 m објекте са већим специфичним оптерећењем ( $\sigma > 150 \text{ kN/m}^2$ ) фундирати на шиповим, при чему би дужина шипова била усклађена са дубином појављивања добро збијених и слабо стишљивих алувијално-језерских пескова и шљункова (Ш,П) ај.

Код процене укупног сеизмичког ризика треба нагласити и то да су у геолошком саставу терена на дубини између ~9,0 m и 18,0 m заступљени алувијални, прашинасто-песковити седименти који по својој гранулацији, степену везаности (кохезији) и укупној дебљини у условима сталног засићења подземном водом, припадају категорији код којих је условима интензивније сеизмичке побуде могућа појава ликвефакције.

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

#### 2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

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

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, бр. 25/13 и 40/21 – др. закон) и Законом о енергетици РС („Службени гласник РС”, бр. 145/14, 95/18 – др. закон и 40/21) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедљиве концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова. Према Стратегији развоја енергетике Републике Србије до 2025. године („Службени гласник РС”, број 101/15) основне циљеве у овој области представљају ефикасније коришћење сопствених потенцијала у производњи енергије, смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште и смањење увоза фосилних горива. Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

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

о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12 и 44/18 – др. закон).

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

У изградњи објеката и уређењу слободног простора јавних и комерцијалних комплекса обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

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

- коришћење нових техничких и технолошких решења,

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

- избором облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде,

- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система,

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

- оптимализацију величине прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости,

- заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама,

- изградњом „пете фасаде” објекта као зелених кровова, када год је то могуће;

- планирањем 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,

- коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл,

- пројектовањем система централног грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање,

- економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

- У слободном и јавном простору:

- пројектовањем наменских структура у јавном простору, пејзажним уређењем, укључујући попличавање, избором мобилијара тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине),

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

- коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру,

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

### 2.1.7. Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елементарних 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 управљање комуналним отпадом на предметном подручју, у оквиру обухвата Измена и допуна плана, предвиђено је коришћење металних контејнера запремине 1100 литара, димензија 1,37 × 1,20 × 1,45 m. Број контејнера одређује се у складу са нормативом од 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког појединачног новоизграђеног објекта.

Контејнери се постављају у оквиру грађевинских парцела, изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебно формираним нишама или боксовима, са обезбеђеним приступом за комунална возила. Постављање контејнера у зонама јавних саобраћајница није дозвољено.

Ручно померање контејнера може се вршити искључиво по равном подлози, без степеника, са максималним нагибом до 3% и на удаљености не већој од 15 m, при чему није дозвољено паркирање возила на траси кретања контејнера.

Прилаз контејнерима мора бити обезбеђен за комунална возила димензија 8,6 × 2,5 × 3,5 m, са осовинским оптерећењем од 10 t и минималним полупречником кретања од 11 m. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3,5 m, док је за двосмерно кретање потребно обезбедити ширину од најмање 6,0 m. Кретање комуналних возила мора бити континуално, без маневрисања уназад.

За смештај контејнера могу се планирати посебне смећаре или наменски простори у оквиру самих објеката, у приземљу или на првој подземној етажи. Смећаре се изводе као засебне, затворене просторије, без природног осветљења, са вештачком расветом и обезбеђеним условима за одржавање хигијене. Распоред контејнера у смећарама мора омогућити несметан приступ сваком контејнеру ради равномерног коришћења и пражњења.

Уколико су контејнери смештени у подземној етажи, неопходно је обезбедити светлу висину простора од најмање 4,5 m за прилаз комуналних возила. Уколико то није могуће, потребно је одредити одговорна лица која ће у време доласка комуналног возила изнећи контејнере на слободну и приступачну површину ради пражњења, а након тога их вратити на предвиђено место.

У контејнере је дозвољено одлагати искључиво отпад који по саставу одговара кућном смећу, док се остале врсте отпада морају одвојено сакупљати и предавати овлашћеним оператерима на даљи третман.

Инвеститори су у обавези да, у складу са важећим прописима и условима ЈКП „Градска чистоћа”, прибаве потребне сагласности и обезбеде судове за одлагање отпада за сваки новоизграђени објекат, при чему сви услови морају бити у потпуности примењени на терену пре добијања употребне дозволе.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, број 13824/2 од 11. септембра 2025. године)

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

#### 3.1. Саобраћајне површине

(графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”  
Р 1 : 1000)

Попис грађевинских парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Улица Гундулићев венац	СА-1	КО Стари град: цела к.п.: 955, Део к.п.: 1003/2
Улица Нова 3	СА-2	КО Стари град: Део к.п.: 42/25, 42/35
Улица кнегиње Љубице	СА-3	КО Стари град: цела к.п.: 2778 Део к.п.: 48/1

Попис парцела за саобраћајне површине за које су грађевинске парцеле дефинисане важећим плановима

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Део Добрачине улице, део грађевинске парцеле С14, планиране важећим Планом	САО-1	КО Стари град: цела к.п.: 22/49, Део к.п.: 973, 1005, 1003/2, 42/37, 40/13.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Измена и допуна плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 1000

#### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда, према којем су улице у оквиру границе Измена и допуна плана део секундарне уличне мреже, док је Дунавска улица (која тангира границу Измена и допуна плана са северно-источне стране) улица I реда.

У оквиру обухвата Измена и допуна плана, у оквиру секундарне мреже, су планиране следеће саобраћајнице:

- Улица кнегиње Љубице,
- Улица Добрачина,
- Улица Гундулићев венац и,
- Нова 3.

У следећој табели су приказане ширине елемената попречних профила и минималне и приближне ширине регулација:

улица	коловоз	тротоар	паркинг	Σ
Кнегиње Љубице и Гундулићев венац (Пресек 1–1)	2 x 3,5 m	мин. 2,0 + мин. 4,0 m	-	мин 13,0 m
Добрачина (Пресек 2–2)	2 x 3,5 m	~ 3,8 m + 2,1 m	2,0 m	~ 14,9 m
Добрачина (Пресек 3–3)	2 x 3,5 m	~ 4,1 m + ~ 2,3 m	2,0 m	~ 15,3 m
Нова 3 (Пресек 5–5)	2 x 3,0 m	3,0 m + 6,0 m	-	14 m

Одводњавање се решава гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систем затворене кишне канализације. Висинске коте у овим изменама и допунама Плана дате су оријентационо, што оставља могућност да се у даљим фазама разраде, у фази израде пројеката, нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлим из услова за постављање комуналне инфраструктуре.

Коловозну конструкцију саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и 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. Површинску обраду тротоара планирати са завршном обрадом прилагођеној пешачким кретањима и меродавном оптерећењу (асфалт бетон или префабриковани елементи). Пешачке прелазе изводити са упуштеним ивичњацима како се не би ометала кретања инвалидних лица.

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

#### 3.1.2. Јавни градски транспорт путника

На делу површине улице Кнегиње Љубице у постојећем стању налази се депо – Погон Дорћол и део Погона Централа ГСП „Београд”. Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈЛП „Секретаријата за јавни превоз”, планирано је измештање Погона „Дорћол” и дела Погона „Централа” ГСП Београд (који се налазе делом на површинама у оквиру Измене и допуне плана са северо-западне стране) на планирани тролејбуско/аутобуски депо „Космај 2 и Мала аутокманда” у оквиру Плана детаљне регулације подручја између саобраћајница: Стефана Првовенчаног, Војислава Илића, Мокролушке нове и Кружног пута Падина („Службени лист Града Београда”, број 66/20), планирани трамвајско/аутобуски депо „Нови Београд” иза блока 72 у продужетку улице Јурија Гагарина и на планирани трамвајски депо уз Панчевачки мост према Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда”, бр. 102/21, 6/23, 105/23, 11/24, 144/24, 104/25). До изградње наведених депоа задржавају се површине унутар постојећих граница депоа неопходних за функционисање јавног линијског превоза.

Улазно-излазне трасе возила ЈЛП-а дуж улица Добрачина, Гундулићев венац и Дунавска се планирају као редовне трасе након изградње терминауса „Дунавска” у улици Дунавска у блоку 45 важећег Плана.

Задржава се двосмерна тролејбуска контактна мрежа изграђена у улицама Дунавска, Добрачина и Гундулићев венац. Задржава се главни улаз у Погон „Дорћол” из Гундулићев венац улице, на који возила долазе из Добрачине улице.

Све до измештања планираних депоа/погона на планирану површину за тролејбуски депо у оквиру Плана детаљне регулације подручја између саобраћајница: Стефана Првовенчаног, Војислава Илића, Мокролушке нове и Кружног пута Падина („Службени лист Града Београда”, број 66/20), и на планирану површину за трамвајски депо у продужетку Јурија Гагарина улице и уз Панчевачки мост, није могуће планирати изградњу Кнегиње Љубице улице у пуном профилу и колске приступе из улице Кнегиње Љубице за блок 42.

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

Приликом израде техничке документације за изградњу трасе недостајуће инфраструктуре кроз депо/погон ГСП Београд неопходно је обратити се Секретаријату за јавни превоз.

### 3.1.3. Паркирање

У регулацији Добрачине улице планирано је подужно паркирање, 26 паркинга места.

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинга места у оквиру припадајуће парцеле. Потребна паркинга места обезбедити као површинско паркирање на парцели и/или у гаражи. Нормативи за одређивање потребног броја паркинга места дати су у правилима грађења за планиране намене.

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

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

(графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1 : 1000 и графички прилог број 8 „Синхрон план” Р 1 : 1000) о

Лишћарски дрвореди планирају се дуж улица Добрачине, Гундулићевог венца, као и у оквиру планиране улице између блокова 42 и 43, Нова 3.

Користити школоване саднице лишћара, мин. висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm. Саднице дрвећа садити у отворе најмање ширине 0,75 m и/или у затрављене траке (травне башге) најмање ширине 1,0 m. Одабир врста за формирање дрвореда ускладити са просторним могућностима, према висини и удаљености од објеката. Није дозвољено коришћење инвазивних и алергених врста. Вегетација не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица. Минимално растојање између дрворедних стабала је 5–8 m, при чему треба водити рачуна да, у зависности од одабраних врста, преклапање развијених крошњи дрворедних стабала буде највише до 1/3 пречника крошње. Дрворедна стабла не садити у зони прегледности раскрсница. Уградити заливни систем. Користити претежно аутохтоне биљне врсте које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине, са дугим вегетационим периодом, појачаних фитонцидних и бактерицидних својстава, отпорних на градску прашину, издувне гасове и негативне микроклиматске услове.

Дрвеће за дрворед у Добрачиној улици, садити у садне јаме касетног типа како би се спречило ширење подземних изданака у правцу ка постојећој и планираној подземној инфраструктури. Обезбедити редовно заливање („кап по кап”), користити спороотапајућа ђубрива и малчирати површину изнад слоја земљишта како би се очувала неопходна влага у супстрату.

## 3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (графички прилог број 8 „Синхрон план” Р 1 : 1000)

### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1 : 1000)

Предметна локација, по свом висинском положају, припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда.

У оквиру границе Измена и допуна плана и у непосредном окружењу, у ободним улицама постоји изграђена водоводна мрежа прве висинске зоне и то:

– магистрални водовод В1С700 mm и дистрибутивни В1П40 mm у Дунавској улици,

– дистрибутивни водоводи В1Л300 mm и В1Л80 mm у улици Гундулићев венац,

– дистрибутивни водовод В1Л100 mm у Добрачиној улици.

Предметним Изменама и допунама плана планирају се нови цевоводи В1 min Ø150 mm улицама Кнегиње Љубице и Нова 3, као и замена следећих постојећих цевовода: В1Л300 mm цевоводом В1 min. Ø300 mm и В1Л80 mm цевоводом В1 min. Ø150 mm у Улици Гундулићев венац, те В1Л100 mm цевоводом В1 min. Ø150 mm у Добрачиној улици.

Ради обезбеђивања уредног и поузданог водоснабдевања, постојећу и планирану уличну водоводну мрежу повезати тако да формира прстенасту структуру.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

Кроз израду техничке документације, водоводну мрежу димензионисати тако да обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Уколико радни притисак не може да задовољи потребе за водом виших делова планираних објеката, планирају се постројења за повећавање притиска у свему према техничкој документацији.

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

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени гласник 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, у складу са техничким нормама и прописима, а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, број 53155/2 I4-1/1727/25 од 16. септембра 2025. године)

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1 : 1000)

Предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме се у постојећем стању канализација обавља општим системом, преко постојеће примарне и секундарне мреже канала и канализационе црпне станице „Дорћол”.

У постојећем стању реципијент за употребљене и атмосферске воде предметне територије је река Дунав, у коју се упуштају без икаквог пречишћавања.

Дуж ободних саобраћајница, унутар граница предметних Измена и допуна плана и непосредном окружењу, изграђена канализациона мрежа и то:

– у Улици Гундулићев венац: ОК60/110 cm од Добрачине улице до Улице кнегиње Љубице, ОБ60/100 cm од Добрачине улице ка Капетан Мишиној улици и ОК400 mm из правца Француске улице до Добрачине улице,

– ОК200 mm, ОК250 и ОК300 mm у Добрачиној улици и

– ОК400 mm у Дунавској улици.

Локација, као и шире окружење предметних Измена и допуна плана сагледана је кроз следећу планску и техничку документацију:

– План детаљне регулације за подручје између улица Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, Градска општина Стари град („Службени лист Града Београда”, бр. 83/15, 109/18 и 66/23),

– План детаљне регулације за саобраћајнице Дунавску, Тадеуша Кошћушка, Дубровачку, тролејбуски и аутобуски терминус на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 69/13),

– ПГР-ом мреже ватрогасних станица („Службени лист Града Београда”, број 32/13),

– Идејни пројекат кишне и фекалне канализације за насеље Дорћол између улица Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу („ИМ ПРОЈЕКТ”, 2011. године).

Наведеном планском и техничком документацијом дефинисан је начин сакупљања и одвођења отпадних вода са шире просторне целине, а самим тим и подручја обухваћеним границом предметних Измена и допуна плана и тај концепт се задржава. Овим концептом планиран је прелазак са општег на сепарациони систем канализације уз максимално коришћење постојеће канализационе мреже и колектора, у складу са техничким могућностима, са циљем смањења обима реконструкције и изградње нове канализационе мреже. Планира се раздвајање опште канализационе мреже на мрежу атмосферских и употребљених вода и то тако да постојећи канали опште система где је могуће остану и да буду употребљени као канали за одвођење атмосферских или употребљених вода.

Планира се да се атмосферске воде одводе у реципијент – реку Дунав, директно или путем КЦС „Дорћол” у условима високог водостаја, а да се употребљене воде усмеравају директно или путем потиска КЦС „Дорћол” у планирани фекални колектор Интерцептор којим би се употребљене воде одводиле до планираног ППОВ „Велико село”.

Реализација планираног сепарационог система канализације условљена је изградњом недостајуће канализационе инфраструктуре, и то: Интерцептора, постројења за пречишћавање отпадних вода ППОВ „Велико село”, као и потисног вода од КЦС „Дорћол” до Интерцептора.

На подручју обухваћеном границом предметних Измена и допуна плана планира се нова атмосферска канализација димензија мин. Ø300 mm и нова фекална димензија мин. Ø250 mm у улицама Кнегиње Љубице и Нова 3. У Добрачиној улици планира се укидање опште канализације ОК200 mm и ОК250 mm и планира се нова атмосферска канализација димензија мин. Ø300 mm – Ø400 mm и нова канализација употребљених вода димензија мин. Ø400 mm. У Улици Гундулићев венац постојећи општи канал ОК60/110 cm, у делу од Добрачине до раскрснице са Улицом кнегиње Љубице, планира као канал атмосферске канализације АК60/110 cm. Такође, у Улици Гундулићев венац, постојећи канал ОК400 mm, који долази из правца Француске улице до Добрачине улице, планира се као канал употребљених вода ФК400 mm. У оквиру границе предметних Измена и допуна плана обухваћен је само део овог канала, непосредно уз југозападну границу, где се он улива у планирани канал употребљених вода у Добрачиној улици димензија мин. Ø400 mm.

До изградње планиране канализационе мреже, етапност изградње објеката на предметној локацији прилагодити капацитетима постојеће канализације, као и фазама реализације планиране у свему према условима и уз сагласност ЈКП „БВК”.

Како је за обухват ПДР-а за подручје између улица Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге

на Дорћолу, Градска општина Стари град, више пута долазило до промена планираних намена и планираних капацитета у односу на првобитно планско решење за које је рађен наведени Идејни пројекат, потребно је током виших фаза пројектне документације узети у обзир нове урбанистичке параметре и проверити капацитете канализације добијене према наведеном Идејном пројекту све до рецепијената.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих објеката и инсталација канализације. Изнад објеката канализације није дозвољена никаква изградња. При планирању објеката, дефинисању регулационих и грађевинских линија, исте поставити на прописаном одстојању од објеката канализације.

Предвидети одводњавање свих слободних површина обухваћених Изменама и допунама плана и саобраћајница, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају постојећим 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”, 6/10, 29/14, 29/15, 19/17, 85/19 и 120/21). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање” („Службени Гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Трасе планираних канализационих водова поставити у коловоз постојећих и планираних саобраћајница. У сваком тренутку мора се обезбедити неометан приступ возилима надлежног комуналног предузећа објектима канализације ради текућег одржавања и за случај хаварије. На местима шахтова не смеју се планирати паркинг места.

Минимални пречник планиране канализационе мреже за атмосферске воде је Ø300 mm, а за употребљене воде Ø250 mm, према важећим стандардима и прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

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

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, број 53155/3 I4-1/1725/25 од 22. септембра 2025. године)

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1 : 1000)

Објекти напонског нивоа 110kV

Напајање планираних потрошача вршиће се из планиране ТС 110/10 kV „Београд 48 – Подстанница” (у даљем тексту: ТС „Београд 48”), која је планирана у контактном подручју (у блоку 35). Пуштање ТС „Београд 48” у погон планира се када се изврши реконструкција постојеће ТС „Београд 1”. По пуштању у погон ТС „Београд 48”, постојећа ТС 35/10 kV „Подстанница” ставиће се ван даље употребе, уз одговарајући расплет 35 kV, а постојећа мрежа водова 10 kV ће се увести у планирану ТС „Београд 48”. Постојећи водови 35 kV (који се ослобађају) користитиће се као 10 kV водови при уклапању планиране ТС „Београд 48”.

Планирана ТС „Београд 48” прикључиће се на преносни систем изградњом два подземна вода 110 kV, полагана у истом рову, према постојећој ТС „Београд 1”.

Планирани водови 110 kV полажу се у рову дубине 1,4 m и ширине 1 m, односно 2,24 m уколико се два кабла полажу

у истом рову. На прелазима испод коловоза саобраћајнице и на местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове 110 kV поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви.

Изнад подземних водова полажу се оптички телекомуникациони каблови ЕМС АД који прате трасу водова. Подземни водови се обично постављају у троугластом снопу или у равни у складу са „Интерним стандардом ЕМС АД, ИС-ЕМС 200:2019 – Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у преносној мрежи”.

Заштитни појас за подземне водове 110 kV износи 2 m од ивице рова. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објеката од јавног интереса (уз претходну сагласност ЕМС АД).

Објекти напонског нивоа 35 kV

У граници предметних Измена и допуна плана налазе се следећи водови напонског нивоа 35 kV:

- два подземна вода 35 kV, ТС 110/35 kV „Београд 6” – ТС 35/6 kV „Топлана Дунав”,
- три подземна вода 35 kV, ТС 110/35 kV „Београд 6” - ТС 35/10 kV „Подстаница”,
- један подземни вод 35 kV, ТС 35/10 kV „Подстаница” – ТС 35/10 kV „Вилине воде”.

У оквиру границе предметних Измена и допуна плана, планира се изградња:

- два подземна вода 35 kV, од постојеће ТС 110/35 kV „Београд 6” до планиране ТС 35/6 kV „Топлана Дунав 2”,
- замена постојећих водова 35 kV (због старости каблова).

Планирани подземни водови 35 kV полажу се у тротоарском простору саобраћајница, у рову дубине 1,1m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. На месту укрштања са подземним инсталацијама дубина може бити и већа у зависности од коте полагања инсталација.

Уколико се трасе подземних водова нађу испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, и на местима где се очекију већа механичка напрезања тла, подземне водове 35 kV поставити у кабловску канализацију или заштитну цев пречника Ø160 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације.

Дуж траса свих планираних подземних водова 35 kV, за потребе „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), планира се постављање (у рову уз електроенергетске водове 35 kV) две полиетиленске цеви пречника Ø40 mm, одговарајуће дужине, као и ревизиони шахтови, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

Измештање постојећих подземних водова 35 kV извести подземним водовима одговарајућег типа и пресека.

Објекти напонског нивоа 10 kV и 1kV

У граници предметних Измена и допуна плана налазе се следећи објекти напонског нивоа 10 kV и 1 kV:

- ТС 10/0,4kV (рег. број Б-975),
- подземни и надземни водови 10 kV,
- подземни и надземни водови 1 kV.

Према урбанистичким показатељима, за предметно подручје, потребно је изградити четири ТС 10/0,4kV, од тога:

- три капацитета 1000 kVA, снаге трансформатора 1000 kVA и
- један капацитета 2 × 1000 kVA, снаге трансформатора 2 × 1000 kVA.

Постојећа ТС 10/0,4kV, рег. број Б-975 у блоку број 43 се укида.

Планиране графостанице градити у склопу новог објекта који се гради.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити по блоковима на следећи начин:

ознака блока (зоне)	број планираних ТС 10/0,4 kV	капацитет
42 (K1)	2	1000 kVA
43 (M1)	1	1000 kVA
	1	2 × 1000 kVA
укупно	4	

Планиране ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, изградити у склопу грађевинског објекта под следећим условима:

- ТС предвидити у нивоу терена,
- мора имати одвојена одељења:

1. одељење за смештај трансформатора, минималних димензија 2,5 m x 2,0 m,

2. одељење за заједнички 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,

3. минимална висина одељења мора да буде 2,9 m.

– просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са важећим прописима;

– ТС изградити тако да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у ТС могу несметано одлазити 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.

Планирана ТС 10/0,4 kV, капацитета 2 × 1000 kVA, мора имати две просторије за смештај трансформатора (по једно одељење за сваки трансформатор).

Локација ТС 10/0,4 kV мора бити таква да омогући посебан и директан прилаз за људе и возила ради изградње и одржавања.

Изменама и допунама плана се дозвољава изградња ТС 10/0,4 kV на етажи – 1 (уместо у нивоу терена), уз сагласност „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд и према њиховим условима (пошто наведене минималне димензије не важе у овом случају).

Уколико ТС 10/0,4 kV остаје у власништву купца, у којима се планира мерење утрошене електричне енергије на средњем напону, морају имати посебну просторију оквирних димензија 6,0 m x 2,5 m за смештање опреме која је у власништву „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити планираним водовима 10 kV на планиране или постојеће водове 10 kV тако да се образује 10 kV мрежа у конфигурацији петљи, повезаних и радијалних водова.

Уколико се планирана изградња реализује пре изградње планиране ТС „Београд 48, услове и место прикључења, за повезивање на електроенергетску мрежу, дефинисаће дистрибутер („Електродистрибуција Србије”, д.о.о. Београд) на захтев инвеститора тј. корисника, што ће се дефинисати током израде даље техничке документације.

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

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

Дуж траса свих планираних подземних водова 10 kV, за потребе „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд, планира се постављање (у рову уз електроенергетске водове 10kV) две полиетиленске цеви пречника Ø40 mm, одговарајуће дужине, као и ревизиони шахтови, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова (оптички каблови који су део телекомуникационог система за надзор и упављање дистрибутивном електроенергетском мрежом).

Уколико се при планираној изградњи угрожавају постојећи подземни електроенергетски водови 10 kV и 1 kV потребно их је изместити и/или заштитити, а код надземних водова извршити каблирање дела надземног вода. Уколико се трасе подземних водова 10 kV и 1 kV нађу испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm. Предвидети 100% резерве за водове 10 kV и 50% резерве за 1 kV водове у броју отвора кабловске канализације. Приликом одређивања броја цеви урачунати и кабловску канализацију односно цев за пролазак оптичких каблова који су део ДСЕЕ. Измештање постојећих подземних водова извести подземним водовима одговарајућег типа и пресека.

(Услови: АД „Електромержа Србије”, бр. 130-00-УТД-003-1074/2025-002, од 30. септембра 2025. године и „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд број 80110 СД, 4898/25 од 26. септембра 2025. године)

### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти (графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1 : 1000)

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

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

За планиране стамбене објекте колективног становања, односно за објекте у оквиру зоне мешовитих градских центара, приступна ТК мрежа се може реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу неопходно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем ТК канализације. Цеви за ТК канализацију полагају у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару је 1,1 m а у коловозу 1,3 m. Димензије ТК окна износе оријентационо: 0,8 m x 1,0 m x 1,0 m, и повезују се са две PVC (PENH) цеви пречника Ø110 mm.

Планираном изградњом може доћи до оштећења или угрожавања постојећих ТК објеката (ТК канализације и ТК каблова). Планира се заштита – измештање постојећих ТК објеката који су угрожени планираном изградњом. Потребно је предузети све потребне мере обезбеђења и заштите како не би дошло до поремећаја у ТК саобраћају.

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

### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти (графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 1000)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Дунав”, односно топлотном конзуму топловода Ø711.2/12.5 mm, положеног дуж дела Добрачине улице.

Топловодна мрежа на грејном подручју ТО „Дунав” ради у температурном и притисном режиму 120/55°C, NP 25 bar-a.

У сагласности са урбанистичким параметрима датих предметним Изменама и допунама плана (укупна планирана БРГП износи 69.400 m<sup>2</sup>), извршена је укупна анализа топлотног конзума и он износи сса Q = 6 MW.

Деоницу постојећег топловода Ø711.2/12.5 mm, положеног дуж дела Добрачине улице реконструисати на пречник Ø813.0/1000 mm.

У коридору улице Кнегиње Љубице изградити топловод пречника Ø219.1/315 mm, а у коридору улице Гундулићев венац топловод пречника 168.3/250 mm. Дуж улице Нова 3 изградити топловод пречника Ø219.1/315 mm. Топловодна мрежа предметног обухвата је део шире топловодне мреже дефинисане вежећим Планом детаљне регулације за саобраћајнице Дунавску, Тадеуша Кошћушка, Дубровачку, трелејбуски и аутобуски терминас на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 69/13).

У оквиру границе Измена и допуна плана, део потрошача је већ прикључен на систем даљинског грејања.

Новопланиране објекте и потрошаче који нису већ прикључени на систем даљинског грејања, прикључити на топловодну мрежу изградњом одговарајућих топловодних прикључака.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из топловодне мреже, индиректно преко топлотних подстаница.

Топлотне подстанице сместити у приземне делове објекта. Њихов број и тачну диспозицију дати изразом и овером даље техничке документације. Оне морају имати обезбеђене приступне колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстаница, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

Приликом пројектовања и извођења топловода и топловодних прикључака, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист Града Београда”, број 43/07) и „Правила о раду дистрибутивних система” („Службени лист града Београда”, број 54/14).

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, број RI-52983/25-01, од 17. септембра 2025. године)

### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти (графички прилог број 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1 : 1000)

У оквиру границе предметног обухвата нема изведених елемената гасоводне мреже и објеката.

Укупан конзум потрошње природног гаса за оба блока износи Vh = 750 m<sup>3</sup>/h, односно Vh42 = 300 m<sup>3</sup>/h и Vh43 = 450 m<sup>3</sup>/h.

У оквиру границе предметних измена и допуна Плана, у тротоарима саобраћајница, као и у другим јавним површинама, изградити дистрибутивну гасоводну мрежу од полиетиленских цеви, радног притиска  $p = 1 \div 4 \text{ bar}$ -а, чиме ће се омогућити прикључење свих појединачних потрошача, на градски гасоводни систем. Гасоводна мрежа предметног обухвата је део шире гасоводне мреже дефинисане важећим Планом детаљне регулације за саобраћајнице Дунавску, Тадеуша Кошћушка, Дубровачку, тролејбуски и аутобуски терминус на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 69/13).

Све гасоводе полагати подземно са минималним надслојем земље од 1 m у тротоарима, односно 0,8 m у зеленим површинама у односу на горњу ивицу гасовода.

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

Све елементе гасоводне мреже и објеката реализовати у складу са “Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС”, број 86/15), као и осталих важећих прописа и техничких норматива из машинске и грађевинске струке.

(Услови: ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, бр. 06-07-11/1410/1, од 17. октобра 2025. године Ознака РН 1358/25.)

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

#### 3.4.1. Предшколске установе

За укупно планирани број становника на територији Измена и допуна плана од око 1226 (од чега 359 нових становника у односу на важећи План које генерише пренамена у предметним блоковима). Укупна предшколска популација (од рођења до поласка у школу) износи 10,5% укупне популације, односно планирани обухват деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију треба да износи 70%, што износи 26 деце.

У обухвату Измена и допуна плана нису планирани објекти предшколских установа, а смештај деце предшколског узраста се планира у оквиру постојећих и планираних објеката у окружењу:

- КДУ „Дунавско обданиште” у улици Цара Душана 1,
- КДУ „Липа” у улици Солунска 19,
- ДУ4 – планирана предшколска установа (у блоку 19 према важећем Плану),
- ДП1 и ДП2 – планирани депанданси предшколских установа (у блоковима 28 и 41.1 према важећем Плану).

#### 3.4.2. Основне школе

За укупно планирани број становника на територији Измена и допуна плана од око 1226 (од чега 359 нових становника у односу на важећи План које генерише пренамена у предметним блоковима) је потребно обезбедити капацитет за обухват од 100% деце школског узраста, што износи 36 деце (10% у односу на укупну популацију).

У обухвату Измена и допуна плана нису планирани комплекси и објекти образовних установа, основних школа, а смештај деце школског узраста се планира у оквиру постојећих и планираних објеката ОШ у окружењу:

- ОШ „Браћа Барух” у улици Браће Барух 10–12,
- ОШ „Скадарлија” у улици Француска 26,
- ОШ „Михаило Петровић Алас” у улици Господар Јованова 22,
- ОШ2 – планирана основна школа (у блоку 44.3 према важећем Плану).

#### 3.4.3. Средње школе

Планирани становници узраста 15–19 година ће користити објекте средњег образовања у непосредној близини граница Измена и допуна плана, јер су обезбеђени потребни капацитети у оквиру васпитно образовних установа:

- „Прва београдска гимназија”,
- „Ваздухопловна академија”,
- Техничка школа „Дрвоарт”,
- „Спортска гимназија”.

#### 3.4.4. Установе примарне здравствене заштите

На предметној територији није планиран нови објекат примарне здравствене заштите.

Најближи објекти примарне здравствене заштите у којима становници са подручја Измена и допуна плана могу остваривати здравствену заштиту су:

- Дом здравља Стари град, Симића број 27,
- Здравствена станица „Ђуре Ђаковића”, Венизелосова број 1,
- Здравствена станица „Дубровачка”, Дубровачка број 24–26.

(Услови: Секретаријат за здравство II-01 бр. број 50-349/2025 од 6. октобра 2025. године)

#### 3.4.5. Социјална заштита

У непосредном окружењу (у кругу од 800 m) се налази више установа социјалне заштите као и планиране површине за кориснике социјалне заштите.

У оквиру границе Измена и допуна плана не планирају се објекти установа социјалне заштите.

(Услови: Секретаријат за социјалну заштиту XIX-08-350-58/2025 од 9. септембра 2025. године)

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

(графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1 : 1000 и графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 1000)

**4.1. Мешовити градски центри (М1)**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА – М1	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центри</li> <li>– Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем, у којој минимални удео комерцијалних садржаја износи 20% укупне БРГП, а максимални удео становања износи 80% укупне БРГП.</li> <li>– У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални и пословни садржаји које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Могу бити заступљени садржаји из области трговине, пословања (финансијске институције, представништва, администрација, пословни апартмани и др.), угоститељстава (хотелски смештај, пансиони, ресторани, кафеи и др.), културе и забаве (агенције, галерије, сале) и садржаји из области образовања, социјалне заштите, здравства и услуга.</li> </ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта.</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>– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималне површине 350 m<sup>2</sup>.</li> <li>– Минимална ширина фронта планиране грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини је 20,0 m, а минимална површина 600 m<sup>2</sup>.</li> <li>– Уколико грађевинска парцела има приступ на више јавних саобраћајних површина дефинисани услов о минималном фронту је довољно испунити према једној јавној саобраћајној површини.</li> <li>– Обавезан је непосредан приступ грађевинске парцеле на јавну саобраћајну површину.</li> <li>– Дозвољено је укидање паркинг места и дрвореда ради кољског приступа, само у ширини потребној за прилаз објекту.</li> <li>– Приступ грађевинским парцелама планиран је са саобраћајница Кнегиње Љубице, Добрачине и Нова 3.</li> </ul>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости на парцели је 60%.</li> <li>– Индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%.</li> <li>– Максимални индекс заузетости подземним етажама на парцели је 90%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална висина венца објекта у односу на нулту коту је 25,5 m до 32 m, како је дефинисано на графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1 : 1000.</li> <li>– Максимална висина венца објекта је удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна у случају реализације пуне етажне, односно горње коте оградне повучене етажне у равни фасадног платна у случају реализације повучене етажне.</li> <li>– Нулта кота јесте тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, а како је приказано на графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1 : 1000.</li> <li>– Обавезно је постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију дефинисану према регулационој линији саобраћајница Кнегиње Љубице, Добрачине, Нове 3 и Дунавске.</li> <li>– Објекат је према положају на парцели двострано узидан.</li> <li>– Дозвољено постављање отвора стамбених и помоћних просторија на фасади ка задњој граници парцеле.</li> <li>– Уколико је грађевинска линија подземне етажне изван надземног габарита објекта, горња плоча подземне етажне мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> <li>– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. 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 m<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника је 2m. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, односно највише коте приступне саобраћајне површине.</li> </ul>
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објеката, а ако се објекат уклања и замењује другим за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> <li>– Постојећи објекат на КП 42/23 КО Стари град може се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, у складу са стилским изразом и елементима архитектуре постојећег 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>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на парцели износи 10%.</li> <li>– Сачувати квалитетне примерке дрвећа и шибља претходном стручном валоризацијом постојећег стања вегетације на терену.</li> <li>– Планира се садња нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно.</li> <li>– Уколико се озелењавају површине изнад подземне гараже, равних кровова, косина и др., неопходно је обезбедити слој земљишног супстрата од најмање 30 cm за травњаке, сезонске и вишегодишње цветнице, док је за ниже врсте дрвећа и шибља, полеглих врста жбуња, перена и др., потребно обезбедити земљишни супстрат најмање дубине 1,2 m.</li> <li>– Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем и обезбедити 1–2% пада терена (стаза, платоа) 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>– Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.</li> <li>– Избегавати врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За планиране садржаје, у оквиру објекта обезбедити потребан број паркинг места на основу норматива: <ul style="list-style-type: none"> <li>– становање: 1,3 ПМ / 1 стану,</li> <li>– пословање: 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НПП,</li> <li>– трговина: 1 ПМ/50 m<sup>2</sup> продајног простора,</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> </ul> </li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>– Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>– Последња етажа се може извести као пуна или као повучена етажа.</li> <li>– Повучена етажа се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини.</li> <li>– Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже.</li> <li>– Кров пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима минималне дебљине земљишног супстрата од 30 cm и озелењен.</li> <li>– Дозвољена је изградња еркера на уличној фасади објекта, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом Дунавске улице, максимално 1 m, максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара.</li> <li>– Није могуће постављање отвора на калканским зидовима. Потребно је уредити клаканске зидове у складу са фасадом објекта или их ликовно обрадити.</li> <li>– Могуће је применити вертикално озелењавање фасада. У случају вертикалног озелењавања неопходно је груписати панеле. Просторну организацију и избор врста прилагодити условима микролокације, планираном начину одржавања, узимајући у обзир висину објекта. Обезбедити аутоматски систем за довод и одвод воде и прихрану.</li> </ul>
Услови за ограђивање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Геотехничке карактеристике терена и појава насипа променљивог степена консолидације на дубини од 2,6 m до 6,0 m у односу на садашњу површину терена, погодују изградњи нижих објекта (до П + 1) са мањим специфичним контактним оптерећењем на темељно тло (<math>\sigma = 80 - 100 \text{ kN/m}^2</math>). Градња објекта веће спратности и контактнoг напона <math>\sigma \geq 100 \text{ kN/m}^2</math>, захтева предузимање мера у циљу побољшања носивости темељног тла или прилагођавање дубине фундирања, димензије и облика темеља садашњим условима.</li> <li>– Фундирање објекта са већим специфичним оптерећењем извести на темељној плочи димензионисаној така да што равномерније распореди и пренесе напоне на темељно тло. Пожељно је да објекти садрже један ниво подрума (гаража). Тиме би се избегла појава слабије консолидованих делова насипа у нивоу контактне спојнице, а и дебљина слоја потребног за замену. Изградња објекта са једном подземном гаражом захтева да сви подземни делови (подна плоча и ободни зидови) буду заштићени од утицала процедурне воде „лебдеће” издани.</li> <li>– Пројектовање објекта са два подземна нивоа захтева предузимање хидротехничких мера у циљу одводњавања темељног ископа уз употребу дренажних канала, упојних јама и муљних пумпи. Код објекта са три и више подземних нивоа потребно је вршити континуално обарање нивоа издани уз ангажовање одговарајућег броја депресионих бунара. Због појаве слабије носивог тла на дубини између 12 m и 15 m објекте са већим специфичним оптерећењем (<math>\sigma &gt; 150 \text{ kN/m}^2</math>) фундирати на шиповима, при чему би дужина шипова била усклађена са дужином појављивања добро збијених и слабо стишљивих алувијално-језерских пескова и шљункова.</li> <li>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, 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>

Услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Могућа је фазна реализација изградње на парцели.</li> <li>– Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији.</li> <li>– Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће.</li> <li>– Обавезе из једне фазе се не могу пренети на другу.</li> </ul>
---------------------------------------	---

#### 4.2. Комерцијални садржаји (К1)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ – К1	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Комерцијални садржаји:</li> <li>– пословни комплекси;</li> <li>– трговина на мало (робне куће, супермаркети, продавнице прехранбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри, дисконтни центри);</li> <li>– пословање (пословне и финансијске институције, представништва, привредна друштва и агенције за пружање пословних, интелектуалних, информатичких и других;</li> <li>– угоститељство и туризам (мотели, хотели, пансиони, хостели, ресторани, кафеи, туристичке агенције);</li> <li>– комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве;</li> <li>– изложбено - продајни простори.</li> <li>– Комерцијални садржаји подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја и компатибилне намене, у којој минимални удео комерцијалних садржаја износи 51% укупне БРПП, а максимални удео компатибилне намене износи 49% укупне БРПП, на нивоу грађевинске парцеле.</li> <li>– У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.</li> </ul>
Компатибилност намене	– Са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби и становање.
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта.</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 ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини је 20,0 m, а минимална површина 600 m<sup>2</sup>.</li> <li>– Уколико грађевинска парцела има приступ на више јавних саобраћајних површина дефинисани услов о минималном фронту је довољно испунити према једној јавној саобраћајној површини.</li> <li>– Обавезан је непосредан приступ грађевинске парцеле на јавну саобраћајну површину.</li> <li>– Дозвољено је укидање паркинг места и дрвореда ради колског приступа, само у ширини потребној за прилаз објекту.</li> <li>– Приступ грађевинским парцелама планиран је са саобраћајница Кнегиње Љубице, Добрачине, Нова 3 и Гундулићев венац.</li> </ul>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални Индекс заузетости на парцели је 70%.</li> <li>– Индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%.</li> <li>– Максимални индекс заузетости подземним етажама на парцели је 90%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална висина венца објекта у односу на нулту коту је 23,5 m, како је дефинисано на графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1 : 1000.</li> <li>– Максимална висина венца објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна у случају реализације пуне етаже, односно горње коте оградне повучене етаже у равни фасадног платна у случају реализације повучене етаже.</li> <li>– Нулта кота јесте тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, а како је приказано на графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1 : 1000.</li> <li>– Обавезно је постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију дефинисану према регулационој линији саобраћајница Кнегиње Љубице, Добрачине, Нове 3 и Гундулићев венац.</li> <li>– Објекат је према положају на парцели једнострано или двострано узидан.</li> <li>– Уколико је грађевинска линија подземне етаже изван надземног габарита објекта, горња плоча подземне етаже мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> <li>– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (гардеробе, санитарни чворови) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. 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 m<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника је 2 m. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m.</li> <li>– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта.</li> <li>– Минимално растојање објекта са отворима пословних просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта.</li> <li>– Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.</li> </ul>

Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, односно највише коте приступне саобраћајне површине.</li> </ul>
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објеката, а ако се објекат уклања и замењује другим за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> <li>– Постојећи објекат на КП 1005 КО Стари град може се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, у складу са стилским изразом и елементима архитектуре постојећег објекта.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат слободних површина на парцели је 30%.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на парцели износи 10%.</li> <li>– Сачувати квалитетну вегетацију (дрвеће и шибља) и уклопити их у планирано решење уз претходно стручно валоризовање постојећег дрвећа и шибља.</li> <li>– Дрвеће и шибље садити у групама и појединачно и формирати затрављене површине сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем.</li> <li>– Уколико се озелењавају површине изнад подземне гараже, равних кровова, косина и др., неопходно је обезбедити слој земљишног супстрата од најмање 30 cm за травњаке, сезонске и вишегодишње цветнице, док је за ниже врсте дрвећа и шибља, полеглих врста жбуња, перена и др., потребно обезбедити земљишни супстрат најмање дубине 1,2 m.</li> <li>– Обезбедити 1–2% пада терена (стаза, платоа) 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>– Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.</li> <li>– Обавеза инвеститора је израда Главног пројекта озелењавања</li> <li>– Избегавати врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За планиране садржаје, у оквиру објекта обезбедити потребан број паркинг места на основу норматива: <ul style="list-style-type: none"> <li>– становање: 1,3 ПМ / 1 стану,</li> <li>– пословање: 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НПП,</li> <li>– трговина: 1 ПМ/50 m<sup>2</sup> продајног простора,</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> </ul> </li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>– Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>– Последња етажа се може извести као пуна или као повучена етажа.</li> <li>– Повучена етажа се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини.</li> <li>– Кров пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима минималне дебљине земљишног супстрата од 30 cm и озелењен.</li> <li>– Није дозвољена је изградња еркера.</li> <li>– Могуће је применити вертикално озелењавање фасада. У случају вертикалног озелењавања неопходно је груписати панеле. Просторну организацију и избор врста прилагодити условима микролокације, планираном начину одржавања, узимајући у обзир висину објекта. Обезбедити аутоматски систем за довод и одвод воде и прихрану.</li> </ul>
Услови за оградавање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Није дозвољено оградавање грађевинске парцеле.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Геотехничке карактеристике терена и појава насипа променљивог степена консолидације на дубини од 2,6 m до 6,0 m у односу на садашњу површину терена, погодују изградњу нижих објеката (до П + 1) са мањим специфичним контактним оптерећењем на темељно тло (<math>\sigma = 80 - 100 \text{ kN/m}^2</math>). Градња објеката веће спратности и контактне напона <math>\sigma \geq 100 \text{ kN/m}^2</math>, захтева предузимање мера у циљу побољшања носивости темељног тла или прилагођавање дубине фундаирања, димензије и облика темеља садашњим условима.</li> <li>– Фундирање објеката са већим специфичним оптерећењем извести на темељној плочи димензиононисаној така да што равномерније распореди и пренесе напоне на темељно тло. Пожељно је да објекти садрже један ниво подрума (гаража). Тиме би се избегла појава слабије консолидованих делова насипа у нивоу контактне спојнице, а и дебљина слоја потребног за замену. Изградња објекта са једном подземном гаражом захтева да сви подземни делови (подна плоча и ободни зидови) буду заштићени од утицала процедурне воде „лебдеће” издани.</li> <li>– Пројектовање објекта са два подземна нивоа захтева предузимање хидротехничких мера у циљу одводњавања темељног ископа уз употребу дренажних канала, упојних јама и муњних пумпи. Код објекта са три и више подземних нивоа потребно је вршити континуално обарање нивоа издани уз ангажовање одговарајућег броја депресионих бунара. Због појаве слабије носивог тла на дубини између 12 m и 15 m објекте са већим специфичним оптерећењем (<math>\sigma &gt; 150 \text{ kN/m}^2</math>) фундирати на шипо-</li> </ul>

	вима, при чему би дужина шипова била усклађена са дубином појављивања добро збијених и слабо стишљивих алувијално-језерских пескова и шљункова. – За сваки новопланирани објект 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 објект односно тло може да издржи планирану интервенцију.
Услови и могућности фазне реализације	– Могућа је фазна реализација изградње на парцели. – Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. – Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће. – Обавезе из једне фазе се не могу пренети на другу.
Смернице за спровођење	– Приступ грађевинским парцелама са саобраћајнице Кнегиње Љубице је могуће планирати након реализације саобраћајнице у планираном профилу (приказаног на графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1 : 1000), после измештања комплекса ГСП „Београд”.

## 5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	2,22 ha	2,22 ha
Нето површина блокова*	1,49 ha	1,31 ha
<b>Површине осталих намена</b>		
БРГП становања	2800 m <sup>2</sup>	/
БРГП мешовитих градских центара (зоне М1)	/	БРГП становања 33920 m <sup>2</sup>
		БРГП комерцијалних садржаја 8480 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја (зоне К1)	3900 m <sup>2</sup>	БРГП становања 13230 m <sup>2</sup>
		БРГП комерцијалних садржаја 13770 m <sup>2</sup>
<b>УКУПНА БРГП</b>	<b>6700 m<sup>2</sup></b>	<b>69400 m<sup>2</sup></b>
Број станова	35	472
Број становника	95	1226
Број запослених	39	223
Густина становања	63	935

Напомена. – У зони К1 рачунат је максимални капацитет становања као компатибилне намене, у складу са ПГР-ом Београда

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

ознака блока	ознака зоне	површина зоне (m <sup>2</sup> )	БРГП становања (m <sup>2</sup> )	БРГП комерц. садржаја (m <sup>2</sup> )	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	број станова	број становника	број запослених
42	К1	5637	13230	13770	27000	132	357	138
43	М1	7534	33920	8480	42400	340	919	85
<b>УКУПНО</b>		<b>13171</b>	<b>47150</b>	<b>22250</b>	<b>69400</b>	<b>472</b>	<b>1276</b>	<b>223</b>

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

Табела 4 – Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

број блока	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА				ИД ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			
	ознака зоне	макс.индекс заузет. (З)	макс.вис.венца	мин. % зелених површина у дир.конт.са тлом	ознака зоне	макс.индекс заузет. (З)	макс.вис.венца / макс.вис.сплемена	мин. % зелених површина у дир.конт.са тлом	ознака зоне	макс.индекс заузет. (З)	макс.вис.венца	мин. % зелених површина у дир.конт.са тлом
42	К4	70%	21m	15%	К1	70%	32/37m	10%	К1	70%	23,5m	10%
43	К4	70%	28m	15%	М1	60%	32/37m	10%	М1	60%	25,5m - 32m	10%

## В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

(графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 1000)

Ове измене и допуне плана представљају основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и основ 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 Уредбе о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 106/25), инвеститори су дужни да се обратe, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Овим Изменама и допунама плана даје се могућност фазног спровођења саобраћајница и фазна реализација инфраструктурних система у оквиру коридора планираних 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 Изменама и допунама плана 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.

Техничку документацију урађену у складу са локацијским условима, којом се дефинише режим прикључења интерних 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 документационе основе Измена и допуна плана)

Ступањем на снагу ових измена и допуна плана, у њиховим границама ставља се ван снаге:

– План детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, градска општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 83/15).

Саставни део ових измена и допуна плана су и:

## II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА   | Р 1 : 1000 |
| 2. | ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА   | Р 1 : 1000 |
| 3. | РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ | Р 1 : 1000 |
| 4. | ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ                             | Р 1 : 1000 |
| 5. | ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ   | Р 1 : 1000 |
| 6. | ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ                             | Р 1 : 1000 |
| 7. | ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ  | Р 1 : 1000 |
| 8. | СИНХРОН ПЛАН  | Р 1 : 1000 |
| 9. | ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА  | Р 1 : 1000 |

## III. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

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

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ:

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

Ове измене и допуне Плана ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

**Скупштина Града Београда**  
Број 350-174/26-С, 27. априла 2026. године

Председник  
**Никола Никодијевић, с. р.**





**САДРЖАЈ**

	Страна
План детаљне регулације комплекса „Oasis” у Бечмену, Градска општина Сурчин -----	1
Измене и допуне Плана детаљне регулације за подручје између улица Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, Градска општина Стари град, за блокове 42 и 43 -----	39

---

„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.