



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXX Број 9

5. март 2026. године

Цена 290 динара

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

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА, САОБРАЋАЈНИЦЕ Т6, ЛЕСНОГ ОДСЕКА ДУНАВА, ЗЕМУНСКОГ ГРОБЉА И ГРАНИЦЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА – ПРЕГРЕВИЦА, ОПШТИНА ЗЕМУН, ЗА БЛОК 10 ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СЛАВОНСКЕ, ПРЕГРЕВИЦЕ, БРАНКА ПЕШИЋА И ЦАРА ДУШАНА**

### 1. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### 1. Увод

##### 1.1. Уводне напомене

Повод за израду плана је усклађивање параметара плана вишег реда са фактичким стањем изграђености на терену.

Циљеви израде плана су:

- детаљна разрада простора у складу са планским основном;
- усклађивање планираних и постојећих садржаја;
- просторна и функционална интеграција подручја у урбаном ткиву.

##### 1.2. Граница

Граница плана обухвата блок између улица: Славонске, Прегревице, Бранислава Пешића и Цара Душана у Земуну, површине 1.78 ha.

Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 10663/2, 10664/3, 10663/1, 10664/1, 10664/4, 10662, 10665/2, 10661, 10596, 10595, 10594/2, 10594/1, 10593, 16585, 10589, 10590/1, 10588/1, 10587, 10586/1, 10585, 16591, 10584/2, 10583/2, 10577, 10576, 10578, 16654, 10582, 10581, 10667/2, 10666/2, 10669, 10670, 10672, 10674, 10667/1, 10666/1, 10668, 10678, 10677, 10676, 10675, све КО Земун и делови катастарских парцела: 10671, 10663/3 све КО Земун.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је

графички прилог 1. „Постојеће стање”.

#### Правни основ

Правни основ за израду плана, представљају:

– Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун за Блок 10 између улица: Славонске, Прегревице, Бранка Пешића и Цара Душана („Службени лист Града Београда”, број 83/24) – у даљем тексту: одлука;

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

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

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), в. д. заменика начелника Градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун за Блок 10 између улица: Славонске, Прегревице, Бранка Пешића и Цара Душана, Градска општина Земун под IX-03 бр. 350.14-19/21, од 11. децембра 2023. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 101/23.

#### Плански основ

Плански основ за израду плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) – у даљем тексту ППР), према коме се подручје у оквиру границе плана налази у површинама планираним за остале намене: С6 зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање и М5 зоне мешовитих градских центара у зони средње спратности;

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) – у даљем тексту ППРСЗП, према коме су на предметном подручју планирани блокови.

## 2. Правила уређења

### 2.1. Концепција уређења

#### 2.1.1. Постојеће стање

Обухват плана део је блока оивиченог улицама: Славонском, Прегревицом, Бранка Пешића и Цара Душана, у ГО Земун. У границама плана налазе се изграђени објекти намењени једнопородичном и вишепородичном становању, спратности од П до П+4+Пс. Коте терена на предметном подручју прилично су уједначене и крећу се у распону од приближно 94.5 до 96 mnp.

Границом плана су обухваћене постојеће површине:

- Површине осталих намена:
- Површине за становање
- Неизграђене површине

Графички прилог бр. 1. „Постојеће стање”, Р=1 : 500

#### 2.1.2. Планирана намена површина

Планиране намене површина су:

- Површине осталих намена:
- Површине за становање (зона С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање)
- Мешовити градски центри (зона М5 – зоне мешовитих градских центара у зони средње спратности, са подзонама М5.1 и М5.2)

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

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

#### 2.2.1. Мрежа саобраћајница

##### Постојеће стање

Простор у обухвату границе плана представља блок у Земуну између улица: Цара Душана, Бранислава Пешића, Славонске и Прегревице.

Улица цара Душана, која предметну локацију тангира са јужне стране, представља главну саобраћајницу овог дела града, и део је правца Батајнички друм – Цара Душана – Главна – Булевар Николе Тесле којим се Батајница и друга насеља на западној страни повезују са Земуну и даље централним деловима Београда.

У постојећем стању унутар границе плана нема изведене уличне мреже.

Паркирање се у највећој мери обавља у оквиру припадајућих парцела.

Простор је опслужен линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза путника које се пружају Улицом цара Душана.

##### Планирано стање

Планирани концепт развоја уличне мреже у оквиру простора обухваћеног границом плана заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX).

Од улица које тангирају блок обухваћен границом плана, најзначајнија је Улица цара Душана, која има ранг улице

првог реда, док су улице Бранислава Пешића, Славонска и Прегревица део секундарне уличне мреже.

Ситуациони и нивелациони план ободних саобраћајница, као и попречни профили, преузети су из важећег ПДР простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14).

Колске приступе планираним наменама остварити из улица секундарне мреже, што значи из улица: Прегревице, Славонске и Бранка Пешића. Неопходно је ускладити колске прилазе са позицијом дрворедних стабала у регулацији улица у контактної зони.

Задржавају се све аутобуске линије које саобраћају Улицом цара Душана уз остављање могућности за њихову реорганизацију. У предметној деоници Улице цара Душана нису планирана стајалишта јавног градског превоза.

/Секретаријат за јавни превоз, Београд, 27. марта бр. 43–45, Допис XXXIV – 03 број 346.7-109/2024, од 18. фебруара 2025. године/

/ЈП „Путеви Београда”, Београд, Жоржа Клемансоа бр. 19/ II, допис III број 350-10/25, од 16. јануара 2025. године/

/ЈКП „Београдски метро и воз”, Београд, Светозара Марковића бр. 38/40, допис број 125/25, од 14. јануара 2025. године/ /Графички прилог: 3. Регулационо-нивелационо решење Р=1 : 500/

#### 2.2.2. Инфраструктурна мрежа

##### Водоводна мрежа и објекти

##### Постојеће стање

Територија обухваћена границом плана, припада првој висинској зони водоснабдевања из београдског водоводног система.

У ободним улицама изграђена је водоводна мрежа:

- Ø150 mm (В1ДЛ150) и Ø80 mm (В1А80) у Улици Прегревица;
- Ø80 mm (В1А80) у Улици Бранка Пешића;
- Ø80 mm (В1А80) у Улици славонској и
- Ø100 mm (В1А100) и Ø150 mm (В1ДЛ150) (обострано) у Улици цара Душана.

##### Планирано стање

Концепција водоснабдевања условљена је локацијом комплекса који припада првој висинској зони водоснабдевања, наменом простора и стањем изграђене водоводне мреже градског система.

Предметно подручје сагледавано је у Плану детаљне регулације простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14). Решења водоснабдевања из овог плана су преузета и саставни су део предметног плана.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на овом подручју, планирана водоводна мрежа се везује у „прстенаст” систем цевовода са трасама, које се воде дуж јавних саобраћајница.

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 у регулацији свих планираних интерних саобраћајница.

Трасе цевовода се планирају у тротоару саобраћајница у свему према урађеном синхрон плану.

За спољну хидрантску мрежу планира се прстенасти систем цевовода водоводне мреже.

Минимална димензија планираних цевовода је  $\varnothing 150$  mm.

На цевоводима секундарне водоводне мреже планирају се надземни хидранти хидрантске противпожарне заштите.

Обавезно је обезбеђивање прописаног растојања прикључака планиране инфраструктуре у односу на дрворедна стабла и осталу високу вегетацију у регулацији улица у контактної зони.

Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

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

/ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Услови водовода, Београд, Делиградска бр. 28, допис број 36/2 I4-1/4/25/1, од 15. јануара 2025. године

Графички прилог: лист бр. 5. „Синхрон-план инсталација”  
P=1 : 500

Канализациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације предметна локација припада Централном канализационом систему, где се каналисање врши по сепарационом принципу.

У ободним улицама нема изграђене канализационе мреже осим Улице цара Душана у којој је изграђен атмосферски колектор АБ70/120 cm који се укључује у атмосферски колектор у Тршћанској улици, који је низводно од Угриновачке улице недовољног капацитета, па је планиран нови кишни колектор паралелан постојећем, са заједничким изливом у реку Дунав.

Главни реципијент атмосферских вода са подручја плана је атмосферски колектор АБ70/120 cm у Улици цара Душана.

Главни реципијент употребљених вода насеља Прегревица, коме припада и предметно подручје, јесте фекални колектор ФБ90/157 cm у Првомајској улици, којим се употребљене воде одводе до постојеће КЦС „Ушће”.

Планирано је да се отпадне воде из колектора ФБ90/157 cm растерају у изграђени колектор Цетињска – Карађорђево трг – Ушће димензија ФБ175/175-ФБ200/175 cm.

Према постојећем стању, на предметном подручју нема изграђене градске канализационе мреже које одржава ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Цетињска – Карађорђево трг – Ушће димензија ФБ 200/175 cm у Булевару Николе Тесле, који употребљене воде одводи ка КЦС „Ушће” и даље гравитацијом у реку Дунав. Овај колектор је у функцији на низводној деоници Блока 12. Разлог за овакво функционисање система је, већ према постојећем стању, искоришћен капацитет постојеће КЦС „Ушће”, која није у стању да препумпа употребљене воде са целокупног припадајућег сливног подручја.

Према будућем стању главни реципијент употребљених вода биће планирана КЦС „Ушће – нова”, на локацији Ушће, која ће употребљене воде потискивати испод реке Саве до Интерцептора и њиме даље до локације планираног ППОВ „Велико село”.

Планирано стање

На предметном подручју планира се сепарациони систем каналисања.

Предметно подручје сагледавано је у Плану детаљне регулације простора између улица: Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14). Решења одвођења отпадних вода из овог плана су преузета и саставни су део предметног плана.

Непосредни одводници атмосферских вода су планирани канали димензија минимум АК300 mm у ободним улицама са везом на постојећи колетор АБ70/120 cm у Улици цара Душана.

Непосредни одводници употребљених вода су планирани канали димензија минимум ФК250 mm у ободним улицама са везом на планирани фекални канал у Тршћанској улици којим ће се сакупљене отпадне воде одвести до фекалног колектора ФБ90/157 cm у Угриновачкој улици, који се укључује у колектор ФБ90/157 cm у Првомајској улици.

На основу предметног плана, потребно је урадити пројектну документацију којом би се дало решење одвођења атмосферских и употребљених вода (за део Прегревице који гравитира ка фекалном колектору у Тршћанској улици) до реципијената узимајући у обзир целокупно сливно подручје. Пројекти одвођења атмосферских и употребљених вода за сливно подручје у границама Плана детаљне регулације простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14) су основ за каналисање предметног подручја.

Планира се сепарациони систем каналисања, раздвајајући употребљене воде од атмосферских вода. Планира се канализација дуж свих планираних саобраћајница у колловозу око осовине пута.

Минимални дозвољени пречници у БКС – у су  $\varnothing 300$  mm за атмосферске воде и  $\varnothing 250$  mm за фекалну канализацију.

Канализација се планира у јавним површинама са обезбеђеним приступом возилима ЈКП „Београдски водовод и канализација” у случају интервенција изнад које није дозвољене изградња.

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

Обавезно је обезбеђивање прописаног растојања прикључака планиране инфраструктуре у односу на дрворедна стабла и осталу високу вегетацију у регулацији улица у контактної зони.

/ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој канализације, Београд, Делиградска бр. 28, допис број 36/3 I4-1/5/25/1, од 17. јануара 2025. године/

Графички прилог: лист бр. 5. „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА” P=1 : 500

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на трансформаторске станице 35/10 kV „Земун 2” и 35/10 kV „Земун центар”. Напајање предметног обухвата оријентисано је на постојећу ТС 10/0,4 kV лоцирану у граници предметног комплекса.

Постојеће саобраћајне површине су опремљене инсталацијама ЈО.

### Планирано стање

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за планиране стамбене јединице једновремена снага износи 2.200 kW. На основу процењене једновремене снаге за планирани садржај планира се изградња четири (4) ТС10/0,4 kV снаге 630 kVA, капацитета 1.000 kVA.

Електроенергетска мрежа и објекти ван обухвата плана планирани су на основу важећих планских докумената.

Тачна локација планиране ТС у оквиру плана и инсталирана снага трансформатора одредиће се кроз израду техничке документације, а сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим енергетским потребама. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

1. да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
2. да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
3. о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;
4. о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл;
5. о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
6. утицају ТС на животну средину.

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

1. просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
2. просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
3. трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
4. бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
5. обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;
6. предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
7. колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

У предметном комплексу изградити ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежу водова 10 и 1 kV, као и водове ЈО.

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, као и стубове ЈО, треба постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајница). Ее водове постављати паралелно постојећим и дуж планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу се дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору, на растојању 0,3–0,5 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница. Све саобраћајне и зелене површине, као и паркинг просторе, опремити инсталацијама ЈО тако да се

постигне средњи ниво луминанције од 0,6–2 cd/m<sup>2</sup>, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1 : 3.

Напајање јавног осветљења вршити из планираних ТС.

Уколико при извођењу радова буду угрожени постојећи подземни водови 10 kV и 1 kV, потребно их је заштитити или изместити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Обавезно је обезбеђивање прописаног растојања прикључака планиране инфраструктуре у односу на дрворедна стабла и осталу високу вегетацију у регулацији улица у контактної зони.

Графички прилог: лист бр. 5. „Синхрон-план инсталација”  
P=1 : 500

### Телекомуникациона мрежа и објекти

#### Постојеће стање

Предметно подручје, који се обрађује овим планом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе на овом подручју. Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је тк канализацијом и тк кабловима положеним слободно и земљу и у тротоарском простору постојећих саобраћајних површина. На делу подручја плана тк мрежа изведена је надземно.

#### Планирано стање

Потребе за новим прикључцима биће решене у складу са најновијим технологијама из ове области. На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака (тф) који за предметно подручје износи око 200.

Телекомуникациона мрежа и објекти ван обухвата плана планирани су на основу важећих планских докумената.

За планиране објекте предвиђа се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће тк опреме у њима.

Планира се подземна тк мрежа и приступ свим постојећим и планираним објектима.

Кроз постојећу и планирану тк канализацију положити телекомуникационе каблове. Обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима.

Оставља се оператору тк мреже да одреди тачну локацију тк концентрација, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу.

Испред сваког објекта у оквиру плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом и планираним тк концентрацијама. Планирану тк канализацију реализовати у облику

дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби увлачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга. У том смислу, дуж свих саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору, на растојању 0,8–1 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од броја цеви.

Постојеће тк мрежа се укида и замењује се са кабловским водовима.

Обавезно је обезбеђивање прописаног растојања прикључака планиране инфраструктуре у односу на дрворедна стабла и осталу високу вегетацију у регулацији улица у контактној зони.

Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже планира се простор за смештај опреме две базне станице (БС) мобилне телефоније.

У складу са напред наведеним потребно је урадити посебну студију или анализу на основу које ће бити дефинисана тачна локација БС у оквиру предметног плана.

БС изградити на неком од планираних објеката или као слободностојећи објекат.

Уколико се БС гради на објекту потребно је обезбедити простор, за антенске носаче, минималне површине од 2 x 3 m<sup>2</sup>. За наведену локацију обезбедити приступ као и напајање електричном енергијом једновремене снаге 3,5 kW. Ппланирана базна станица може бити на стамбеном или пословном објекту, уз решавање имовинских односа са власницима, односно власницима објеката.

Планирану БС повезати оптичким тк каблом на подручну АТЦ.

/„Телеком Србија” а. д, Београд, Таковска бр. 2, допис број 2211/2-2025, од 15. јануара 2025. године/

Графички прилог: лист бр. 5. „Синхрон-план инсталација”  
Р=1 : 500

Снабдевање топлотном енергијом

Постојеће стање

У границама Измена и допуна плана детаљне регулације подручја уз улице Славонску, Прегревицу, Цара Душана и Бранка Пешића, планирана је трансформација објеката за становање и изградња мешовитих градских центара. Ово подручје је тренутно без активног система даљинског грејања. Грејање се обавља на индивидуалан начин, нарочито код објеката постојећег становања. На непосредној удаљености су у експлоатацији делови даљинског система из котларнице „Горњи Земун” и делови топлифицираних стамбених објеката у групацији „Земунске капије”. У Улици Бранка Пешића, јужно од Улице цара Душана изграђен је постојећи дистрибутивни топловод, пречника ТО 2 x 168,3/250 mm.

Планирано стање

Снабдевање топлотном енергијом оствариће се према планираним условима ЈКП „Београдске електране”, бр. RI -569/25-01, од 11. јануара 2025. године и то:

Предвиђена локација припада дистрибутивном систему грејног подручја топлане ТО „Горњи Земун”.

Режим рада дистрибутивног система:

Пројектни параметри дистрибутивног система су:

1. повезивање корисника: индиректно, преко измењивачких топлотних подстанци,
2. потрошачи: користе грејање и вентилацију без припреме потрошне топле воде,
3. период испоруке топлотне енергије: током грејне зоне.

Примарни део инсталација:

– температура 120/55 °C;

– називни притисак NP 25.

Секундарни део инсталација:

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране” биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошње топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

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

Процена топлотног конзума за предложену изградњу садржаја становања 854 kW или 0,854 MW. С обзиром на то да је реч о простору релативно мањих густина становања који се трансформише у вишепородично становање и за планиране објекте мешовитог градског центра, процена конзума износи око 3.722 kW или 3,722 MW, што укупно износи 4.576 kW, односно 4,6 MW.

У границама плана могућност топлификације постојећих и планираних садржаја планирана је прикључењем на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране”, а према важећем планском документу, тј. Плану детаљне регулације простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14), изградњом следећих дистрибутивних топловода:

1. дуж Улице цара Душана дистрибутивни топловод пречника Ø273/400;
2. дуж Улице Бранка Пешића дистрибутивни топловод пречника Ø139,7/225;
3. дуж Славонске улице дистрибутивни топловод пречника Ø139,7/225 и
4. дуж Улице Прегревица дистрибутивни топловод пречника Ø139,7/225.

У планираним објектима, у приземљима или доступним подрумским просторијама потребно је обезбедити просторије за топлотне предајне станице, чије димензије зависе од потребних капацитета – топлотне снаге грејања (kW). У свему се придржавати Техничких услова за пројектовање топловода од стране ЈКП „Београдске електране”, а на основу Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије „Службени лист Града Београда”, број 54/14.

Обавезно је обезбеђивање прописаног растојања прикључака планиране инфраструктуре у односу на дрворедна стабла и осталу високу вегетацију у регулацији улица у контактној зони.

/ЈКП „Београдске електране”, Београд, Савски насип бр. 11, допис број RI-569/25-01, од 14. јануара 2025. године/

Графички прилог: лист бр. 5. „Синхрон-план инсталација”  
Р=1 : 500

## Снабдевање природним гасом

## Постојеће стање

У даљем окружењу предметног плана изграђен је и у експлоатацији градски гасовод ГМ 05-04, од челичних цеви, пречника  $\varnothing$  323,9 mm, на радном притиску до 6 bar (изграђен осамдесетих година прошлог века). Деоница овог гасовода од Рударског института до МРС „Прегревица“ изграђена је недавно. Постојећим правилником преквалификован је за радни притисак МОР 16 bar.

У насељу Калварија изграђена је и у експлоатацији мерно-регулациона станица „Калварија“, капацитета  $Q= 4.000 \text{ m}^3/\text{h}$ . Од ове станице изграђени су и у експлоатацији дистрибутивни полиетиленски гасоводи радног притиска до 4 bar. У већим деловима Земунa планирана је и изграђена полиетиленска дистрибутивна гасоводна мрежа са које је могуће остварити прикључења на појединачне и колективне објекте становања и обезбедити грејање, припрему топле воде, кување и мање технолошке потребе. У експлоатацији је гасификација на принципима широке потрошње. Дистрибуција природног гаса обавља се ПЕ гасоводима на радном притиску од 1 до 4 бара. Дистрибутивне гасоводне мреже у целом Земуну могу се међусобно повезати на радном притиску до 4 бара.

На предметном подручју има изграђених дистрибутивних гасовода у профилима свих саобраћајница, а и видљиви су појединачни мерно-регулациони сетови у Улици Бранка Пешића. На страни насеља Прегревица изграђена је и у експлоатацији мерно-регулациона станица „Прегревица“ капацитета  $Q= 6.000 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Условима ЈП „Србијагас“ бр. 06-07-П-/62/1, од 30. јануара 2025. године дефинисани су постојећи дистрибутивни гасоводи изван грађевинских линија предметног блока, а потврђени су и према катастру водова и то:

3. дуж Улице Прегревице дистрибутивни гасовод пречника  $\varnothing$  90 mm на страни блока, а са друге стране према условим ЈП „Србијагас“ је дистрибутивни гасовод  $\varnothing$  63 mm;

4. дуж Улице Бранка Пешића дистрибутивни гасовод пречника  $\varnothing$  40mm са обе стране улице;

5. дуж Славонске улице дистрибутивни гасовод пречника  $\varnothing$  40 mm, и са друге стране улице пречника  $\varnothing$  63 mm;

6. дуж Улице цара Душана дистрибутивни гасовод пречника  $\varnothing$  40 и 63 mm и

7. дуж јужне стране Улице цара Душана дистрибутивни гасовод пречника  $\varnothing$  125 mm.

## Планирано стање

У поменутом Плану детаљне регулације планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже на радном притиску од 1 до 4 бара. Трасе дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви изграђене су дуж коридора јавних саобраћајница Славонске, Прегревице, Цара Душана и Бранка Пешића на принципу затворених гасних прстенова. Сви постојећи дистрибутивни гасоводи су положени у тротоарима, али на минималном растојању 1,0 m од грађевинске линије. У непосредној близини овога блока изграђена је мерно-регулациона станица „Прегревица“ капацитета  $Q= 6.000 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Процена гасног конзума за предложену изградњу планираних садржаја за 4,6 MW износи око 480  $\text{m}^3/\text{h}$ .

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

Обавезно је обезбеђивање прописаног растојања прик-

ључака планиране инфраструктуре у односу на дрворедна стабла и осталу високу вегетацију у регулацији улица у кон- тактној зони.

/ЈП „Србијагас“, Сектор за развој, Београд, Ауто-пут бр. 11, Допис број 06-07-11/62/1, од 30. јануара 2025. године/

Графички прилог: лист бр. 5. „Синхрон-план инсталација“  
P=1 : 500

## 2.3. Услови и мере заштите

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

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

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

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

/Завод за заштиту споменика културе Града Београда, Београд, Калемегдан, Горњи град бр. 14, Допис број 66-1/2025, од 27. јануара 2025. године/

## 2.3.2. Услови и мере заштите природе

Предметно подручје не обухвата заштићено подручје за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајна подручја еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10), сходно томе неопходно је:

– извршити валоризацију постојећег зеленила, појединачних стабала и групе стабала, како би се очувала и просторно и функционално инкорпорирала у планирану концепцију система зеленила, максимално очување и заштита околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла);

– прибавити сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре;

– обезбедити стабла од оштећења која мог настати услед манипулације грађевинских машина и транспортних средстава или складиштење опреме, инсталација која се уграђују и др;

– за озелењавање простора користити аутохтоне врсте биљака, отпорне на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се

користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при томе нису инвазивне и алергене;

- при изградњи паркинг простора избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала или прекривање површине затрављеним растер елементима;

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

/Завод за заштиту природе Србије, Београд, Др Ивана Рибара бр. 91, допис 03 број 021-4/2, од 21. јануара 2025. године/

### 2.3.3. Услови и мере заштите животне средине

За предметни план в. д. заменика начелника Градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земун – Прегревица, општина Земун за Блок 10 између улица: Славонске, Прегревице, Бранка Пешића и Цара Душана, Градска општина Земун под IX-03 бр. 350.14-19/2021, 11. децембра 2023. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 101/23.

У планско решење уграђују се следеће мере:

1. У циљу спречавања односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине потребно је:

- у циљу заштите вода и земљишта:
- прикључити објекте на постојећу и планирану инфраструктуру;

- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина и пешачких комуникација) зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, из гаража, отпадних вода из делова објеката намењених припреми хране и др, и санитарних отпадних вода,

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

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

- предвидети потпуни контролисани прихват зауљених површина, као и из гаража, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,

- квалитет отпадних вода, које се након третмана у наведеном сепаратору, контролисано упуштају у одабрани реципијент мора да задовољи 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:

- предвидети централизован начин загревања објеката прикључењем на систем даљинског грејања (топловод) или гасовод,

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

- предвидети озелењавање и уређење слободних и незастртих површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; при пројектовању планираних објеката уградити и природом инспирисана решења као што су: зелени зидови, зелени кровови и кровне баште,

- предвидети озелењавање паркинг површина садњом дрворедних садница високих лишћара;

- у циљу заштите од буке и вибрација:

- 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 објеката (системи за вентилацију и климатизацију, агрегати за струју, трафостанице, топлотне подстанице, машинске инсталације и др) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животnoj средини („Службени лист РС”, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и одговарајућом акустичком зоном одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22),

- предвидети 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,

- предвидети уградњу хидроцила са фреквентном регулацијом,

- испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи / реконструкцији, 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, расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије.

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

3. Приликом изградње подземних гаража у оквиру планираних објеката, обезбедити:

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

вентилационе отворе не планирати у унутрашњости блока,

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

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

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

– предност дати коришћењу агрегата на гас,

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

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

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

5. Размотрити могућност коришћења рециклираног асфалта за изградњу, реконструкцију и одржавање (реhabилитација и поправка) саобраћајних (приступних путева, тротоара и сл) и манипулативних површина, укључујући паркинг површине, а у циљу очувања ограничених природних ресурса, уштеде енергије, очувања животне средине и др.

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

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

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

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

– у случају да је планирана уградња уљаних трансформатора исти не смеју садржати полохороване 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.

8. Базне станице мобилне телефоније, у смислу одредаба Правилника о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 16/25), могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да су испуњени услови утврђени ППР-ом грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), Поглавље 2.2.3. Заштита и унапређење животне средине, тачка 6.2.

9. Обавезно учешће слободних и зелених површина на парцели износи:

– за зону М5 – мин. 40%, односно мин. 15% зелених површина у директном контакту са тлом,

– за зону С6 – мин. 40% (за једнострано и двострано узидане објекте), односно мин. 10% зелених површина у директном контакту са тлом.

10. Обавезна је израда пројекта пејзажно-архитектонског уређења предметне локације, којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, мере неге усклађене са потребама одабраних врста (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају претежно у аутохтоне врсте).

11. 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.

12. На предметном простору није дозвољено:

– уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина,

– изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, односно значајно умањи осветљеност и осунчаност истих,

– обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини.

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

– 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) и, с тим у вези, обезбедити простор за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада,

– отпада насталог у поступку одржавања објеката и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу са одредбама

Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС”, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС”, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљање отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10).

14. 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 објекта и површина и изградњи нових објекта, предвиди и обезбеди:

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

- сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења, 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 коришћење, одлагање),

- попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутство 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 опасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом.

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

- у току извођења радова, снабдевања 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.

16. Инвеститор је у обавези да, пре подношења захтева

за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

Услови и мере заштите од пожара и експлозије

Утврђују се следеће мере и услови заштите:

- планирано је снабдевање водом и капацитет градске водовodne мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара;

- удаљеност између зона различитих намена дефинисана је у регулационо-нивелационом решењу грађевинским и регулационим линијама;

- формирати приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;

- предвидети безбедносне појасеве између објекта којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објекта или њихово пожарно одвајање;
- осигурати могућност евакуације и спасавања људи.

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

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

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

/Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Мије Ковачевића бр. 2–4, Београд, Допис 07.7 број 217-14/2025, од 16. јануара 2025. године/

### 2.3.4. Услови и мере одбране земље

За предметну локацију нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У процесу израде Плана примењени су сви нормативи, критеријуми и стандарди у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и подзаконским актима.

/МО РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, допис број 154-2, од 14. јануара 2025. године/

### 2.3.5. Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње нових објекта са подрумима, сходно Закону о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча

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

### 2.3.6. Заштита од елементарних непогода

Према актуелним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије и карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г. Изражен у степенима макросеизмичког интензитета шира локација предметног обухвата Плана припада VII–VIII степену интензитета (ЕМС-98).

У погледу заштите од земљотреса и сеизмичких утицаја, при прорачуну конструкције објеката и морају се применити одредбе:

– Правилника о грађевинским конструкцијама („Службени гласник РС”, бр. 89/13, 52/20 и 122/20).

/Републички сеизмолошки завод – услови број: 000310162 205 40800 000 000 240 003 40 002, од 4. фебруара 2025. године/

### 2.3.7. Услови за несметано кретање и приступ

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

### 2.3.8. Управљање отпадом

За одлагање комуналног отпада из постојећих објеката у предметној зони града, користе се контејнери запремине 1100 литара и габ. димензија 1.3 x 1.20 x 1.45 m, који су постављени дуж Улице цара Душана која је у рангу улица првог реда и дуж осталих улица обухваћених планом, које су део секундарне уличне мреже. И у случају планиране изградње, инвеститори су у обавези да, по узору на заступљену технологију, набаве металне контејнере поменутих карактеристика, у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно, а затим, и обезбеде места за њихово постављање у оквиру граница формираних парцела намењених изградњи, у складу са Одлуком о управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/201, 78/19 и 26/21).

За смештај контејнера могу се избетонирати платои, изградити нише или посебни боксови којима се мора обезбедити несметани прилаз за комунална возила и раднике овог предузећа. Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равной, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15 m од сваке њихове локације до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења.

Контејнери могу бити смештени у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије,

без прозора, са ел. осветљењем и реализованим условима за одржавање хигијене тог простора. До смећаре у приземљу мора се обезбедити прилаз комуналним радницима у складу са наведеним прописима. Уколико се предвиди постављање судова у дворишном делу парцеле, иза објекта или на подземној етажи (у гаражном простору), где неће бити омогућен приступ возилима за одвоз смећа, неопходно је одредити одговорна лица која ће контејнере у термину њиховог доласка, изгурати на слободну и доступну површину испред објекта којем припадају и, после обављеног пражњења, вратити их на почетно место.

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

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

/ЈКП „Градска чистоћа”, Београд, Мије Ковачевића бр. 4, допис број 173/2, од 9. јануара 2025. године

### 2.3.9. Енергетска ефикасност

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење геотермалне енергије и обновљивих извора енергије. При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- објекте изоловати применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

### 2.3.10. Инжењерско-геолошки услови

На основу анализе резултата свих доступних истраживања изведених, како на самом истражном простору, тако и у његовој ближој или даљој околини, а која су изведена на теренима сличне или исте геолошке грађе извршена је инжењерскогеолошка рејонизација. Инжењерскогеолошком рејонизацијом терена издвојен је 1 инжењерскогеолошки рејон (рејон I).

#### РЕЈОН I

У оквиру овог рејона терен изграђују лесни седименти (I) представљени првим, другим и трећим лесним хоризонтом (II, III и III), који су раздвојени хоризонтима „погребене

земље” (pzI). Приповршински део леса је захваћен процесом хумификације (Ih). У лесним хоризонтима је локално могућа појава песка у виду прослојака, слоја или сочива. У оквиру овог рејона до дубине истраживања је утврђен ниво подземне воде у дубокој бушотини (1/GZ-2) на дубини од 19,5 m (видети инжењерскогеолошку карту и инжењерскогеолошки пресек терена, прилози 1.6.1. и 1.6.2.). С обзиром на дубину појављивања може се закључити да подземна вода није од значаја за будуће планирање и експлоатацију овог дела предметног терена.

Грађевински ископи на целој површини овог рејона се могу изводити без посебне заштите до дубине од 1,5 m, док се дубљи ископи морају штитити. У грађевинске ископе не треба очекивати прилив подземних вода (могуће мање количине процедурних вода са површине терена). Грађевински ископи се могу затрпавати прерађеним материјалом из ископа уз стабилизацију збијањем. Не препоручује се затрпавати ископа некохерентним материјалима (песак и шљунак), који у хидрогеолошком погледу представљају реципијент и колектор – резервоар у којима би дошло до дужег задржавања инфилтрираних атмосферских вода. Овако формирана локална издан би довела до смањења физичко-механичких параметара литолошких средина у подтлу, што би изазвало допунска слегања и могуће деформације на објектима. Многобројним лабораторијским испитивањима потврђено је да је слој леса осетљиве структуре на допунско провлажавање, при чему долази до лома његове структуре. Објекти високоградње се могу директно, плитко, фундирати, при чему за случај фундарања у првом хоризонту леса максимална пројектована оптерећења од објекта на терен могу да износе максимално 120 kN/m<sup>2</sup>. Имајући у виду геолошку грађу терена, као и податак да у терену није утврђено присуство подземне воде може се планирати и извођење већег броја подземних етажа. Подземне етаже утичу повољно и на сам објекат високоградње, с обзиром на то да би се темељни контакт остваривао у дубљим деловима лесних седимената, мање осетљивих на допунско провлажавање и бољих физичко-механичких карактеристика са већом носивошћу, па би и контактна оптерећења од објекта могла да буду већа. Око објекта треба предвидети израду бетонских тротоара који би спречавали инфилтрирање атмосферских вода у зони темеља. Бетонски тротоари би требало да имају пад од објекта, а препоручује се да минимална ширина тротоара буде око 1,5 m. Воде из олука се морају скупљати и контролисано одводити из зоне објекта (не сме се вода из олука слободно испуштати у зони објекта). При планирању објекта водоводно-канализационе мреже треба водити рачуна о особини лесних седимената да су осетљиве структуре на додатно провлажавање, при чему долази до допунских слегања, па избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуривање или инфраструктуру полагати у технички ров. Такође, потребно је системом чворишта, прекидних комора и ревизионих шахти обезбедити могућност праћења и брзе интервенције за случај хаварије на мрежи. Грађевински ископ за полагање цеви треба штитити одговарајућом подградом или га изводити у кампадама. Препоручује се да се комунална инфраструктура у делу објекта високоградње води кроз техничку етажу, са флексибилним везама спољне и унутрашње мреже.

При планирању саобраћајница и паркинг простора треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног, дела терена (локално и насипа), адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. Осим уклањања површинског хумифицираног дела терена (локално и насипа) неопходно је извршити и сва одговарајућа испитивања подтла на које би се ослањале будуће саобраћајне површине како би се адекватно димензионисала коловозна конструкција. При пројектовању саобраћајница водити рачуна да лесно тло спада у категорију тла које је изразито осетљиво на дејство мрза.

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

Геотехнички елаборат за потребе израде измене и допуне Плана детаљне регулације простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одлеска Дунава, земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земун – Прегревица, Градска општина Земун за Блок 10 између улица: Славонске, Прегревица, Бранка Пешића и Цара Душана, Београд, април 2025. године

### 3. Правила грађења

#### Површине осталих намена

##### Површине за становање

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (С6)	
Основна намена површина	– Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. – Однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели дефинисан је као мин. 80% : макс. 20%.

Услови за парцелацију и формирање парцеле	<p>– Грађевинском парцелом сматра се свака постојећа катастарска парцела која својим обликом, фронтом и величином испуњава све параметре који су дефинисани овим планом.</p> <p>– Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– за једнострано узидане објекте 800 m<sup>2</sup> и минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле је 16 m;</li> <li>– за двострано узидане објекте 600 m<sup>2</sup> и минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле је 12 m;</li> </ul> <p>уз обавезан непосредни приступ са јавне саобраћајне површине; у случају приступа са више саобраћајница, довољно је задовољити услов о минималној ширини фронта ка једној од њих; минимални обухват пројекта препарцелације је цела катастарска парцела. Није дозвољено спајање катастарских парцела које се налазе у оквиру различитих зона.</p>
Типологија објеката	– Објекти на парцели могу бити једнострано и двострано узидани.
Број објеката на парцели	<p>– На парцели се може градити већи број објеката основне намене, уз услов да је удаљеност између њих минимум 2/3 висине вишег објекта и обавезно повлачење последње етажне за сваки од објеката на делу где су окренути један ка другом; дозвољена је градња више помоћних објеката, искључиво у функцији техничке инфраструктуре.</p> <p>– Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од осталих објеката једнако је висини помоћног објекта.</p> <p>– Ови објекти морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење.</p>
Индекс заузетости парцеле	<p>– Индекс заузетости („Из”) на парцели је до 50%.</p> <p>– Индекс заузетости угаоних парцела може бити увећан за 15%.</p>
Висина објекта	<p>– Максимална висина објекта је 12.0 m.</p> <p>– Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограда повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.</p> <p>– Повучени спрат – последња етажна повучена од фасадне равни према јавној саобраћајној површини минимално 1.5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етажне је максимално 3.5 m изнад коте пода повучене етажне. Кров изнад повучене етажне пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</p> <p>– Максимална висина венца помоћних објеката је 4.0 m.</p>
Услови за слободне и зелене површине	<p>– Процент слободних и зелених површина на грађевинској парцели је мин. 50%.</p> <p>– Минимални процент слободних и зелених површина на угаоним парцелама може бити умањен за 15%.</p> <p>– Минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи 10% на грађевинској парцели.</p>
Третман постојећих објеката	<p>– Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– им индекс заузетости није већи од дозвољеног;</li> <li>– ако су у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела;</li> <li>– ако им висина није већа од дозвољене;</li> <li>– ако се налазе у оквиру дефинисаних регулационих и грађевинских линија;</li> <li>– се обезбеди довољан број паркинг места за повећани капацитет изградње.</li> </ul> <p>У супротном интервенције на објектима, осим текућег одржавања, нису дозвољене.</p>

Изградња нових објеката	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле; како се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, грађевинска линија је обавезујућа.</li> <li>– Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не мора да се поклапа са надземном грађевинском линијом.</li> <li>– Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насута земљом и партерно уређена.</li> <li>– Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 120 cm земљишног супстрата.</li> <li>– Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 90% грађевинске парцеле.</li> <li>– У случају уклањања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
Правила за еркере	<p>Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5 m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,</li> <li>– максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то максимално.</li> </ul>
Растојања од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет минимално 1.6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине слемена.</li> <li>– Минимално растојање објекта са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине слемена.</li> <li>– Код узиданих објеката минимално растојање узидане стране објекта је 0 m.</li> </ul>
Растојања од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ½ висине слемена, уколико није другачије графички дефинисано.</li> </ul>
Међусобно растојање објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекти у овој зони могу бити једнострано и двострано узидани; низ објеката је минимум 3 објекта.</li> <li>– Минимално удаљење између два објекта на истој парцели је: <ul style="list-style-type: none"> <li>– између два стамбена објекта – 2/3 висине вишег објекта;</li> <li>– између стамбеног и помоћног објекта – 1 висина помоћног објекта;</li> <li>– између два објекта без отвора на фасади – 0 m (у овом случају је дозвољено формирање светларника уколико постоје отвори).</li> </ul> </li> </ul>
Светларници	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новом објекту потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и „пресликати” га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парчета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала ка светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.</li> <li>– За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.</li> </ul>

Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољено је ограђивање оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0,9 m.</li> <li>– Границе парцеле према суседним парцелама могуће је оградити оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0,9 m.</li> <li>– Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</li> <li>– Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини грађевинске парцеле.</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 објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>– Кров се може извести као кос или раван.</li> <li>– Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
Растојање дворишног тракта објекта од границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање дворишног тракта објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине слемена.</li> <li>– Минимално растојање дворишног тракта објекта са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине слемена.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру главних објеката, према нормативу:</li> <li>– 1.1 ПМ по стану,</li> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја,</li> <li>– 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,</li> <li>– 1 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта,</li> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.</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, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За сваку интервенцију на постојећем објекту или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).</li> <li>– Ова зона налази се у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона IC1.</li> </ul>

## Мешовити градски центри

ПОДЗОНА М5.1 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центар</li> <li>– Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу: становање до 80% : пословање минимум 20.</li> <li>– У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.</li> </ul>
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Грађевинском парцелом сматра се свака постојећа катастарска парцела која својим обликом, фонтом и величином испуњава све параметре који су дефинисани овим планом.</li> <li>– Услови за формирање парцеле су минимална површина 800 m<sup>2</sup> и минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле 16 m, уз обавезан непосредни приступ са јавне саобраћајне површине; у случају приступа са више саобраћајница, довољно је задовољити услов о минималној ширини фронта ка једној од њих; минимални обухват пројекта препарцелације је цела катастарска парцела. Није дозвољено спајање катастарских парцела које се налазе у оквиру различитих зона / подзона.</li> </ul>

Типологија објеката	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена типологија објеката на парцели је: <ul style="list-style-type: none"> <li>– слободностојећи, једнострано и двострано узидани.</li> </ul> </li> <li>– Низ објеката је минимум три објекта.</li> </ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– На свакој грађевинској парцели дозвољено је градити један главни објекат, који се може градити фазно, као и градња више помоћних објеката, искључиво у функцији техничке инфраструктуре.</li> <li>– Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од осталих објеката једнако је висини помоћног објекта.</li> <li>– Ови објекти морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Индекс заузетости („Из”) на парцели је до 60%.</li> <li>– Индекс заузетости угаоних парцела може бити увећан за 15%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална висина објекта је 17,0 m.</li> <li>– Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.</li> <li>– Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној саобраћајној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>– Максимална висина венца помоћних објеката је 4,0 m.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%.</li> <li>– Минимални процент слободних и зелених површина на угаоним парцелама може бити умањен за 10%.</li> <li>– Минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.</li> </ul>
Изградња нових објеката	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле; како се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, грађевинска линија је обавезујућа.</li> <li>– Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не мора да се поклапа са надземном грађевинском линијом.</li> <li>– Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насута земљом и партерно уређена.</li> <li>– Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 85% грађевинске парцеле.</li> <li>– Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 120 cm земљишног супстрата; у случају уклањања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
Правила за еркере	<ul style="list-style-type: none"> <li>Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери на објектима могу прелазити регулациону линију: <ul style="list-style-type: none"> <li>– максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5 m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,</li> <li>– максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то максимално.</li> </ul> </li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине слемена.</li> <li>– Минимално растојање објекта са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине слемена.</li> <li>– Код узиданих објеката минимално растојање узидане стране објекта је 0 m.</li> </ul>

Светларници	<p>– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новом објекту и потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и „пресликати” га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за ¼. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала ка светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</p>
Растојање од задње границе парцеле	<p>– Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ½ висине слемена, али не мање од графички дефинисане грађевинске линије на листу бр. 3. Регулационо-нивелационо решење.</p>
Кота приземља	<p>– За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте приступне саобраћајнице.</p>
Ограђивање	<p>– Није дозвољено ограђивање према Улици цара Душана, у свим осталим улицама дозвољено је ограђивање оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0.9 m.</p> <p>– Границе парцеле према суседним парцелама могуће је оградити оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0,9 m.</p> <p>– Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>– Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини грађевинске парцеле.</p>
Архитектонско обликовање	<p>– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст, као и намену објеката.</p> <p>– Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>– Последња етажа се изводи као повучена етажа.</p> <p>– Кров изнад повученог спрата такође се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</p>
Третман постојећих објеката	<p>– Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– им индекс заузетости није већи од дозвољеног;</li> <li>– су у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела;</li> <li>– им висина није већа од дозвољене;</li> <li>– се налазе у оквиру дефинисаних регулационих и грађевинских линија;</li> <li>– се обезбеди довољан број паркинг места за повећани капацитет изградње.</li> </ul> <p>У супротном интервенције на објектима, осим текућег одржавања, нису дозвољене.</p>
Растојање дворишног тракта објекта од границе парцеле	<p>– Минимално растојање дворишног тракта објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине слемена.</p> <p>– Минимално растојање дворишног тракта објекта са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине слемена.</p>

Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру главног објекта или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1.1 ПМ по стану,</li> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја,</li> <li>– 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,</li> <li>– 1 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта,</li> <li>– применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра.</li> </ul> </li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За сваку интервенцију на постојећем објекту или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).</li> <li>– Ова зона налази се у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона IC1.</li> </ul>

#### ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ДЕПАНДАНСЕ ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ У ОКВИРУ ПОДЗОНЕ М5.1

Обавезна је изградња једног депанданса дечије установе у овој подзони за 80 деце.

Правила за изградњу депанданса у оквиру блокова стамбене намене и мешовитих градских центара:

- оптимални капацитет депанданса износи 4–5 васпитних група;
- БРГП дела објекта износи минимум 6,5 m<sup>2</sup> по детету;
- максимална спратност је П+1;
- депанданс треба да има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на део објекта друге намене;
- у непосредном окружењу депанданса планира се слободна и озелењена површина за боравак деце на отвореном, тако да није одвојена од самог депанданса интерном саобраћајницом, минималне површине од 8,0 m<sup>2</sup> по детету; удео зелених површина у директном контакту са тлом је минимум 60% од ове површине; травнате површине су минимум 3,0 m<sup>2</sup> по детету и игралиште је минимум 3,0 m<sup>2</sup> по детету (у оквиру слободне и озелењене површине која је укупно 8,0 m<sup>2</sup> по детету); овај простор мора бити компактан и формиран као засебна целина на парцели на којој се налази и депанданс; игралишта морају бити пројектована и изведена у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта „Службени гласник РС”, број 41 од 11. јуна 2019. године; биљни материјал не сме да садржи токсичне делове, бодље, алергене врсте; резервисана зелена површина мора бити у мирном делу блока, ослоњена на планиране зелене површине у зони, удаљена од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не напуштају неконтролисано резервисане површине за боравак деце;
- на делу парцеле одређеном за потребе боравак деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном;
- терен мора да буде раван или благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода;
- комплекс мора бити ограђен у висини од 1,5 m транспарентном оградом, а улаз и излаз обезбеђени;
- архитектонско обликовање мора бити у складу са „Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе” („Службени гласник РС – Просветни гласник”, бр. 1/19) од 11. фебруара 2019. године;
- у погледу техничких услова, прикључака и инсталација, депанданс мора да испуњава све услове прописане наведеним правилником;
- паркирање 1 ПМ / на 1 групу деце у оквиру парцеле остале намене (мешовити градски центри).

#### М5.2 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центар</li> <li>– Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање до 90% : пословање минимум 10%.</li> <li>– У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.</li> </ul>
-------------------------	--

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање парцеле	<p>– У подзони М5.2 планирана је грађевинска парцела ГП1 оријентационе површине 1.427 m<sup>2*</sup>, која обухвата целе КП 10582, 10581 све КО Земун; није дозвољена даља парцелација</p> <p>*Тачна површина грађевинске парцеле одредиће се у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле.</p>
Типологија објеката	– Дозвољена типологија објеката на парцели је двострано узидани, уз могућност формирања делова објекта / трактова који су једнострано узидани или слободностојећи.
Број објеката на парцели	<p>– На планираној грађевинској парцели дозвољено је градити један главни објекат, уз могућност планирања више трактова, који се могу градити фазно, као и градња више помоћних објеката, искључиво у функцији техничке инфраструктуре.</p> <p>– Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од осталих објеката једнако је висини помоћног објекта.</p> <p>– Ови објекти (помоћни) не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле и морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење.</p>
Индекс заузетости парцеле	– Индекс заузетости („Из”) на парцели је 60%.
Висина објекта	<p>– Максимална висина венца објекта је 19,0 m.</p> <p>– Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградe повучене етаже.</p> <p>– Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној саобраћајној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</p> <p>– Максимална висина венца помоћних објеката је 4,0 m.</p>
Услови за слободне и зелене површине	<p>– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%.</p> <p>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и / или делова подземних објеката) износи 15%.</p>
Изградња нових објеката	<p>– Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле; како се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, грађевинска линија је обавезујућа.</p> <p>– Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не мора да се поклапа са надземном грађевинском линијом.</p> <p>– Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насута земљом и партерно уређена.</p> <p>– Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 85% грађевинске парцеле.</p> <p>– Озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 120 cm земљишног супстрата; у случају уклањања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</p>
Правила за еркере	<p>Пошто се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <p>– максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5 m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,</p> <p>– максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то максимално.</p>

Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Растојање од бочних граница парцеле је 0 m.</li> <li>– Минимално растојање дворишног тракта објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине слемена.</li> <li>– Минимално растојање дворишног тракта објекта са отворима просторија стамбене и пословне намене на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине слемена.</li> <li>– Последња етажа повлачи се минимално 1.5 m и у односу на раван последњег спрата и то у делу који је оријентисан према КП 10674 КО Земун.</li> </ul>
Светларници	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новом објекту и потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и „пресликати” га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за ¼. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала ка светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је ½ висине слемена, али не мање од графички дефинисане грађевинске линије на листу бр. 3. Регулационо-нивелационо решење.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте приступне саобраћајнице.</li> </ul>
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– У подзони М5.2 није дозвољено ограђивање.</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 објеката.</li> <li>– Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>– Последња етажа се изводи као повучена етажа.</li> <li>– Кров изнад повученог спрата такође се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
Третман постојећих објеката	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико: <ul style="list-style-type: none"> <li>– им индекс заузетости није већи од дозвољеног;</li> <li>– су у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела;</li> <li>– им висина није већа од дозвољене;</li> <li>– се налазе у оквиру дефинисаних регулационих и грађевинских линија;</li> <li>– се обезбеди довољан број паркинг места за повећани капацитет изградње.</li> </ul> </li> <li>У супротном интервенције на објектима, осим текућег одржавања, нису дозвољене.</li> </ul>
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру главног објекта или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1.1 ПМ по стану,</li> <li>– 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја,</li> <li>– 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,</li> <li>– 1 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта,</li> <li>– 1 ПМ на 2–10 кревета хотела у зависности од категорије,</li> </ul> </li> <li>применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра.</li> </ul>

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– За сваку интервенцију на постојећем објекту или изградњу новог објекта у даљим фазама пројектовања неопходно је пројектовати геотехничке истражне радове у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21). – Ова зона налази се у оквиру инжењерско-геолошког микрорејона IC1.

#### 4. Биланси површина и урбанистички параметри

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	16.450 m <sup>2</sup>	92	7.934 m <sup>2</sup>	44
МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	-	-	9.943 m <sup>2</sup>	56
НЕИЗГРАЂЕНИ ПРОСТОРИ	1.427 m <sup>2</sup>	8	-	-
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	17.877 m <sup>2</sup>	100	17.877 m <sup>2</sup>	100

НАМЕНА	Постојеће	Планирано максимално ПДР
ЈАВНЕ НАМЕНЕ	-	-
БРГП – површине за становање	10.095 m <sup>2</sup>	15.868 m <sup>2</sup>
БРГП – мешовити градски центри	-	30.685 m <sup>2</sup>
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	10.095 m <sup>2</sup>	46.553 m <sup>2</sup>
БРГП УКУПНО	10.095 m <sup>2</sup>	46.553 m <sup>2</sup>
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ СТАНОВНИКА	≈ 273	≈ 1.106

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ – СВЕ КО ЗЕМУН	Површина**
ГП1	Целе: 10582, 10581	1.427 m <sup>2</sup>

\* у случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, меродаван је графички прилог 4 – Спровођење

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

Водоводна мрежа	Количина санитарних вода Q <sub>sr,dn</sub> =2,7 l/s Количина противпожарних вода Q <sub>pož</sub> = 10 l/s
Канализациона мрежа	Кишна и фекална канализација
Електроенергетска мрежа	P <sub>j</sub> = 2.200 kW
Телекомуникациона мрежа	Око 450 прикључака
Топлотна енергија	Око 4.6 MW
Гасни конзум	480 m <sup>3</sup> /h

Табела 5 – Упоредни приказ урбанистичких параметара ПГР-а, ПДР-а и Измена и допуна ПДР-а			
	ПГР	ПДР	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-А
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ИЗГРАЂЕНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	С2 – СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ИЗГРАЂЕНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
Однос основне и компатибилне намене	мин 80% : макс 20%	100–90% : 0–10%	мин. 80% : макс. 20%
Макс. Вв= Макс. С=	Вв = 12,0-18,0m С = П+2+Пк/Пс -П+4+Пк/Пс	Вв/Вс =12,0m П+2	Вв =12,0m /
Макс. Из=	Из = 60% Угаоне парцеле + 15%	/	Из = 50% Угаоне парцеле + 15%
Макс. Ии=	2,8 (+15% за угаоне објекте)	0.8–1.0	/
Мин. Сп/Зп=	Сп = 40% Зп =10%	Процент зелених површина на парцели износи најмање 40%	Сп = 50% Зп =10%
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	М5 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ	С1 – СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО	М5 – ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ
Однос основне и компатибилне намене	0–80% : 20–100%	80:0% – 20:100%	Подзона М5.1 80% : 20% Подзона М5.2 90%:10%
Макс. Вв= Макс. С=	Вв = 19.0m С = П+4+Пк/Пс	Вв/Вс =19.0 П+3+Пс/Пк	Подзона М5.1 Вв =17.0 m / Подзона М5.2 Вв= 19.0 m /
Макс. Из=	Из = 60% Угаони објекти + 15%	/	Из = 60% Подзона М5.1 - угаони објекти + 15%
Макс. Ии=	2,5 (+15% за угаоне објекте)	2.0	/
Мин. Сп/Зп=	Сп =40% Зп =15%	Процент зелених површина на парцели износи најмање 30%	Сп =40% Зп =15%

### 5. Спровођење

У обухвату плана детаљне регулације предвиђено је непосредно спровођење на основу правила плана.

Овај план представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова, као и за формирање планиране грађевинске парцеле остале намене и израду пројеката парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

Дозвољена је фазна изградња, тако да свака фаза чини функционалну целину. Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

Обавеза инвеститора је 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 стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24).

У граници плана ће се у делу преклапања ставити ван снаге:

– ПДР простора између Улице цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, Градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14).

Саставни део овог плана су и:

#### ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ,	P=1 : 500
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ,	P=1 : 500
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ,	P=1 : 500
4. СПРОВОЂЕЊЕ,	P=1 : 500
5. СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА,	P=1 : 500
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА,	P=1 : 500

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
  - 1.1 ПОДЛОГЕ
  - 1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА, УПОРЕДНИ ПРИКАЗ И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ
  - 1.3 ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ
2. СТУДИЈСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
  - 2.1 АНАЛИЗА МРЕЖЕ ОБРАЗОВНИХ УСТАНОВА
3. ПРОЦЕДУРАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
  - 3.1 ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
  - 3.2 ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД, ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ И СТАВОВИ О ПРИМЕДБАМА
  - 3.3 УСЛОВИ
  - 3.4 ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
  - 3.5 ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ
  - 3.6 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА
4. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

**Скупштина Града Београда**  
Број 350-10/26-С, 27. фебруара 2026. године

Председник  
**Никола Никодијевић, с. р.**

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

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

### ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 20, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

#### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

##### А) ОПШТИ ДЕО

##### 1. Полазне основе

Изради измена и допуна Плана детаљне регулације за део Блока 20, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: измене и допуне плана), приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације за део Блока 20, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 50/25).

Иницијативу за израду измене и допуне плана, покренуло је предузеће Delta Real Estate д. о. о. из Београда за потребе увођења намене становања на грађевинској парцели ГП-2, укупне бруто површине до 11.600 m<sup>2</sup>, за потребе реализације око 92 стамбене јединице, што чини мање од 15% укупно дозвољене БРГП на парцели.

Измене и допуне плана односе се на измену и допуну текстуалног дела Плана детаљне регулације за део Блока 20, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 68/23) (у даљем тексту: важећи план).

Циљ израде измене и допуне плана је измена и допуна текстуалног дела важећег плана у погледу основне намене у оквиру зоне М4.2 – Мешовити градски центри, на грађевинској парцели ГП-2, увођењем намене становања до 20% од укупно дозвољене БРГП на парцели, чиме ће се створити услови за реализацију стамбених садржаја у оквиру основне намене мешовити градски центри.

Увођењем стамбене намене не планира се повећање укупне БРГП дефинисане важећим планом, већ искључиво прерасподела капацитета унутар дозвољене БРГП.

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације за део Блока 20, градска општина Нови Београд, IX-03 бр.350.14-31/2024, 8. октобра 2024. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 131/24.

## 2. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење измене и допуне 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 измене и допуне Плана детаљне регулације за део Блока 20, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 50/25).

Плански основ за израду и доношење плана представља:

– 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) према коме се предметна локација налази у површинама осталих намена које су планиране за мешовите градске центре зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4) и

– План генералне регулације система зелених површина („Службени лист Града Београда”, број 110/19) према коме је на предметном подручју планирано очување постојећих зелених површина у оквиру планиране намене за мешовите градске центре у зони више спратности (М4), као и очување постојећих и планирање нових траса дрвореда.

### Б) ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА

У текстуалном делу Плана детаљне регулације за део Блока 20, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 68/23), уносе се следеће измене и допуне:

01

У поглављу „Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА – 1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА

ЗОНЕ – 1.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ”;

Мења се став 1, тако да гласи:

„Као последица различитог третмана коришћења, зона мешовитих градских центара – у зони више спратности, раздвојена је на Зону М4.1, у оквиру које се пословни објекти задржавају у постојећем волумену и габариту и зону М4.2, у оквиру које се планира нова изградња комерцијалних садржаја са становањем”.

02

У поглављу „Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА, после тачке 3.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ, додаје са нова тачка 3.4. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – 3.4.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ и 3.4.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ, тако да гласи:

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

##### 3.4.1. Предшколске установе

За планирани број становника, који износи око 216 становника, потребни су капацитети за прихват око 16<sup>7</sup> деце предшколског узраста. Смештај планираног броја предшколске деце треба предвидети у постојећим објектима у контактном подручју.

У непосредној близини, на удаљености до 500 m, налазе се објекти предшколске установе „11. април” и то:

– Ј.1.ПО.9.32 – ДУ „Весна” са централном кухињом, Булевар др Зорана Ђиниђића бр. 42, површина комплекса 2.796 m<sup>2</sup>, постојеће БРГП 1.178 m<sup>2</sup>, спратност П+1, 140 корисника,

– Ј.1.ПО.9.33 – ДУ „Чуперак”, Булевар Михајла Пупина бр. 45, површина комплекса 2.502 m<sup>2</sup>, постојеће БРГП 763 m<sup>2</sup>, спратност П+1, 150 корисника

– Ј.1.ПО.9.34 – ДУ „Зека”, Булевар др Зорана Ђиниђића бр. 55, површина комплекса 2.250 m<sup>2</sup>, постојеће БРГП 1184 m<sup>2</sup>, спратност П+1, 150 корисника

/Услови Секретаријата за образовање и дечију заштиту VII-03 бр.35-21/2025, 7. августа 2025. године и Завода за унапређење образовања и васпитања 1001/2025, од 11. августа 2025. године/

##### 3.4.2. Основне школе

За планирани број становника, који износи око 216 становника, од чега је укупан број деце школског узраста 26 (број деце узраста од седам до 15 година у односу на укупни планирани број становника обрачунат са 12%), не планира се локација за основну школу. Деца школског узраста користе капацитете најближих школских установа у гравитационој зони до 2 km од предметног подручја у којој се налазе постојеће ОШ „Јован Дучић”, Улица Миленгија Поповића број 16а, Нови Београд и ОШ „Лаза Костић”, Улица Миленгија Поповића број 72.

Такође, према ПГР-у Београда планирана је локација за основну школу – 9.К5.1, у источном делу Блока 19а.

/Услови Секретаријата за образовање и дечију заштиту VII-03 бр.35-21/2025, 7. августа 2025. године и Завода за унапређење образовања и васпитања 1001/2025, од 11. августа 2025. године/

03.

У поглављу „Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА – 4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА – 4.2. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – Зона М4.2”;

Мења се став 1, тако да гласи:

У оквиру ове зоне планира се изградња комерцијалних садржаја са становањем на јединственој грађевинској парцели ГП2, оријентационе површине 1.39 ha.

04.

У поглављу „Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА – 4.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА – 4.2. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – Зона М4.2, у табели Правила грађења за Зону М4.2”, мења се правило за Основну намену површина, тако да гласи:

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Основна намена ове зоне су мешовити градски центри у којима је дозвољена изградња комерцијалних, пословних и стамбених садржаја.</li> <li>– У оквиру основне намене дозвољено је учешће становања до 15%.</li> <li>– Комерцијални садржаји обухватају широк дијапазон делатности, као што су пословање, хотел, активности трговине, културе, спорта, туризма, угоститељства, забаве, образовања и слично.</li> <li>– Приземља објеката одредити за јавно доступне и атрактивне комерцијалне садржаје (кафеи, ресторани, галерије, трговина и сл).</li> <li>– У оквиру основне намене, као пратеће намене планирају се саобраћајне, пешачке и паркинг површине, зелене површине и сл.</li> <li>– У оквиру основне намене дозвољена је изградња и пратећих објеката инфраструктуре за потребе планиране изградње.</li> </ul>
-------------------------	---

Мења се правило за Компатибилне намене, тако да гласи:

Компатибилне намене	<p>Као компатибилне намене није дозвољена:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>изградња мањих производних погона,</li> <li>изградња помоћних објеката (гаража, радионица, перионица) и слично.</li> </ul>
---------------------	--

Мења се правило за Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле, тако да гласи:

Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<p>Минимално међусобно растојање објеката на парцели, без обзира на врсту отвора је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>између два нестамбена објеката – 1/2 висине венца вишег објекта,</li> <li>између стамбеног и нестамбеног објекта – 2/3 висине венца вишег објекта.</li> </ul> <p>Уколико се виши део објекта налази на постаменту, за рачунање међусобног растојања између објеката меродавно је следеће:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за објекте на различитим постаментима, висина постамента улази у обрачун минималног растојања међу објектима;</li> <li>- за објекте и делове објеката на истом постаменту, висина постамента не улази у обрачун минималног растојања међу објектима.</li> </ul> <p>У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, бр. 54/15), као и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.</p>
---	--

Мења се правило за Решење паркирања, тако да гласи:

Решење паркирања	<p>Становање: 1.1 ПМ по стану.</p> <p>Трговина: 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора.</p> <p>Пословање / администрација: 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП.</p> <p>Пословне јединице: 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> нето површине пословних јединица корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Угоститељство: 1 ПМ на два постављена стола са четири столице угоститељског објекта.</p> <p>Хотел: 1 ПМ на 2–10 кревета у зависности од категорије, а према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС”, бр. 83/16 и 30/17).</p> <p>Тржни центар: 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> нето површине продајног простора шопинг молова, хипермаркета.</p>
------------------	--

	<p>Минимално 5% паркинг места од укупног броја места за паркирање, обезбедити за особе са инвалидитетом.</p> <p>Од укупно потребног броја паркинг места предвидети одређени број паркинг места опремљених електро пуњачима.</p> <p>Уколико се планира ауто-лифт за приступ гаражи, претпростор за задржавање аутомобила ради уласка у ауто-лифт, планирати на припадајућој грађевинској парцели, односно ван регулације саобраћајнице, како се возила која чекају на улазак у гаражу не би задржавала на јавној саобраћајној површини (тротоару, коловозу).</p> <p>У оквиру сваке парцеле планирати површине за паркирање бицикала („П” профили, чешљеви и сл).</p> <p style="text-align: right;">/Услови Секретаријата за саобраћај, Сектор за планску документацију – IV-08 бр. 344.4-38/2025, 6. августа 2025. године/</p>
--	---

05.

У поглављу „Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА – 6. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА”, мења се Табела „3. Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо”, тако да гласи:

Остварени капацитети	Постојеће оријентационо	Планирано (пост. + ново) оријентационо
Укупна површина плана	3,3	3,3
Нето површина блока*	2,4	2,46
Површине јавне намене		
БРГП површине јавне намене	0	0
Површине осталих намена		
БРГП мешовитих градских центара	17.050	97.050
УКУПНА БРГП	17050	97.050
Просечан индекс изграђености**	3,9	3,9

\* Без саобраћајне мреже

\*\* Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у  $m^2$ 

Мења се и допуњује Табела „4. Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо”, тако да гласи:

Ознака зоне	M4.1	M4.2
Површина зоне ( $m^2$ )	7.709,8	13.914,0
БРГП мешовитих градских центара ( $m^2$ )	17.050 (комерцијалних садржаја)	80.000 (од чега је за становање 11.600)
Број запослених	830	1.800
Број станова	0	92
Број становника	0	216

#### В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овим изменама и допунама плана, мења се и допуњује текстуални део План детаљне регулације за део Блока 20, Градска општина Нови Београд, („Службени лист Града Београда”, број 68/23), како је наведено у поглављу Б. ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА.

Саставни део измене и допуне плана је и документација:

#### II ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног 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 у изради измена и допуна плана
  9. Извод из важећег плана
  10. Иницијатива за израду Измена и допуна плана
- Ове измене и допуне плана ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

### Скупштина Града Београда

Број 350-11/26-С, 27. фебруара 2026. године

Председник  
**Никола Никодијевић, с. р.**

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

## ПЛАН

### ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА ИЗМЕЂУ САОБРАЋАЈНИЦА: С47, С50 И Т6, НА ДЕЛУ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТО-ПУТ” У НОВОМ БЕОГРАДУ, ГО НОВИ БЕОГРАД

#### І ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

##### А) ОПШТИ ДЕО

##### 1. Увод

Изради плана детаљне регулације дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, ГО Нови Београд, (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу Привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, ГО Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 144/24), коју је донела Скупштина Града Београда на иницијативу наручиоца предузећа „QUANTTO REAL ESTATE”, д. о. о, Београд – Нови Београд, са седиштем у Булевару Михаила Пупина број 117, Нови Београд.

Циљ израде плана је планирање мешовитог градског центра на предметној локацији и дефинисање обима будуће изградње кроз правила уређења и грађења, уз очување, заштиту и унапређење животне средине.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 18. фебруара до 4. марта 2025. године. Комисија за планове Скупштине Града Београда је на 139. седници одржаној 29. јула 2025. године усвојила Извештај о раном јавном увиду

у план и дописом IX-03 бр. 350.1-762/24 од 19. августа 2025. године доставила га обрађивачу плана (Извештај о раном јавном увиду у план је саставни део документације плана).

## 2. Правни и плански основ

Правни основ за израду плана:

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

– 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 дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу Привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, ГО Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 144/24).

За потребе израде плана приступа се изради стратешке процене утицаја плана на животну средину. У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), в. д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, ГО Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 136/24).

Плански основ за израду плана:

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

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

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

Према ППР Београда, предметна локација се налази у Целини XI – Аеродром, Зона „Ауто-пут”, Сурчин, у површинама намењеним за:

површине јавне намене:

– мрежа саобраћајница,

површине осталих намена:

– површине за привредне зоне – привредно комерцијалне зоне (П2).

2) План генералне регулације система зелених површина Београда

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19) (у даљем тексту: ППР СЗП Београда), у обухвату плана, планирани су блокови, саобраћајне површине и трасе дрвореда.

Изводи из ППР Београда, ППР СЗП Београда су саставни део документације плана.

## 3. Обухват плана

### 3.1. Граница плана

Границом плана обухваћен је део територије градске општине Нови Београд – подручје између између саобраћајница: С47, С50 и Т6.

Површина обухваћена границом плана износи око 10,05

ha. Граница плана приказана је на свим графичким прилозима. Оријентациона површина плана је 10,05 ha.  
Граница плана приказана је на свим графичким прилозима.

### 3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Нови Београд

целе катастарске парцеле:

502/17, 502/19, 514/1, 513/1, 497/2, 502/6, 513/2, 502/8, 514/2, 502/20, 509/2, 503/7

делови катастарских парцела:

502/7, 502/18.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога документације – Катастарско-топографски план (P=1 : 1000)

### 4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1. „Постојећа намена површина”,  
P 1 : 1000)

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

површине јавних намена:

– мрежа саобраћајница,

површине осталих намена:

– привредно-комерцијалне делатности,

– неизграђено земљиште.

### Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 1. Планирана намена површина

(графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина”,  
P 1:1000)

Планиране површине јавних намена су:

– мрежа саобраћајница,

– зелене површине у регулацији улице,

– површине за објекте и комплексе јавних служби:

– предшколска установа (J1),

– основна школа (J2).

Планиране површине осталих намена су:

– мешовити градски центри у зони више спратности – зона М4,

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	(%)	укупно планирано (ha)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	1,26	12,54	1,26	12,54
зелене површине у регулацији улице	0,38	3,78	0,75	7,46
предшколска установа J1	-	-	0,42	4,18
основна школа J2	-	-	1,21	12,04
укупно јавне намене	1,64	16,32	3,64	36,22
површине осталих намена				
привредно-комерцијалне делатности	3,20	31,84	-	-
неизграђено земљиште	5,21	51,84	-	-
мешовити градски центри у зони више спратности (зона М4)	-	-	6,41	63,78
укупно остале намене	8,41	83,68	6,41	63,78
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>10,05</b>	<b>100</b>	<b>10,05</b>	<b>100</b>

Табела 1. Табела биланса површина

## 2. Општа правила уређења и грађења

### 2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

#### 2.1.1. Заштита културног наслеђа

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

У обухвату плана нису спроведена ни најосновнија истраживања, па се простор третира као археолошки неистражен.

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

(Услови Завод за заштиту споменика културе Града Београда, бр. 20-19//25-2, од 26. фебруара 2025. године)

#### 2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21) (у даљем тексту: Закон о заштити природе), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24) и др.

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

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

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

– формирати зелене површине у функцији заштите од прашине и гасова и стварања повољног микроклимата (нпр. блоковско зеленило, линијско зеленило, заштитно зеленило, итд);

– при реализацији паркинга треба избећи формирање великих компактних асфалтних и бетонских површина садњом појединачних стабала и / или применом затрављених растер елемената;

– за озелењавање применити аутохтоне врсте биљака, отпорне на аерозагађење, са густом и добро развијеном крошњом, а као декоративне врсте могу се планирати и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а

да притом нису инвазивне и алергене (топопле и сл). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багрмац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др;

– за потребе осветљења планира се примена ЛЕД технологија и да сноп светлости буде уперен ка тлу;

– при реализацији стаклених површина планирају се стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења ризика од колизије и страдања птица на стакленим површинама;

– приликом реализације трафостанице обезбедити ефикасан мониторинг животне средине уз могућност брзе интервенције у случају акцидентних ситуација до којих може доћи у поступку изградње и коришћења објекта (уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа);

– обезбедити комплетну санацију и затрављивање деградираних површина;

– обезбедити заштиту и коришћење вода интегралним управљањем водама, спровођењем мера за очување површинских и подземних вода, њихових резерви, квалитета и количина, као и поштовање забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент у складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон);

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

(Услови Завод за заштиту природе Србије, под 03 бр. 021-637/2, од 13. марта 2025. године)

#### 2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

У складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10) в. д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу Привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, ГО Нови Београд, IX-03 бр. 350.14-39/24, 15. новембра 2024. године („Службени лист Града Београда”, број 136/24).

Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (V-04 број: 501.2-99/2025, 9. јуна 2025. године).

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је у току спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења плана:

1. У циљу заштите вода и земљишта реализовати:

– прикључење новопланираних објеката на постојећу инфраструктуру;

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

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

– 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;

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

– квалитет отпадних вода 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).

2. У циљу заштите ваздуха реализовати:

– централизован начин загревања планираних објеката прикључењем на систем даљинског грејања или на гасоводну мрежу;

– коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и др;

– озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; при пројектовању објеката уградити и природом инспирисана решења као што су: зелени зидови, зелени кровови и кровне баште;

– формирање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, у циљу смањења загађења пореклом од издувних гасова моторних возила; избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији;

– засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара.

3. У циљу заштите од буке реализовати:

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

– примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном 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 (систем

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

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

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

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

6. Приликом изградње подземних гаража обезбедити:

– систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”; ако се вентилациони одводи из подземне гараже изводе на површину тла (партерно) посебно водити рачуна да се исти не планирају у близини слободних површина намењених окупљању становника блока (слободне површине намењене одмору и рекреацији, игри деце и сл),

– систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21) по потреби; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух,

– систем за праћење концентрације угљенмооксида 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.

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 течног горива предност дати биодизелу,

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

7. Пратећу инфраструктуру извести у складу са техничким нормама и стандардима за ту врсту објекта;

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

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

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

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

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

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

10. Обавезно је подизање дрвореда уз саобраћајнице, као и поштовање минималних удаљености дрворедних садница од одређених инсталација (водоводне, канализационе, телекомуникационе, гасоводне и топловодне мреже и електроенергетских водова). Уколико није могуће испоштовати захтевана међусобна растојања постојећих и планираних инсталација и дрвећа, нова стабла садити унутар монтажних бетонских елемената са хоризонталном и вертикалном заштитом, уз обавезно постављање дренажних цеви у зони кореновог система дрвећа, а које обезбеђују вентилацију, прихрањивање и наводњавање стабала.

11. За потребе осветљавања планира се примена ЛЕД технологија и да сноп светлости буде еуперен ка тлу. При реализацији стаклених површина планирају се стакла која умањују ефекат огледала у циљу смањења ризика од колизије и страдања птица на стакленим површинама.

12. Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објекта и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих база на / резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.

13. Обезбедити начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23)

и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, или делове објекта, за постављање контејнера / посуда за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења и одржавања објекта и то:

– амбалажног отпада,

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

– комуналног и другог неопасног отпада;

– органског отпада.

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 објекта, предвиди и обезбеди:

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

– сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, у складу са Планом управљања отпадом од грађења и рушења, 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 одређишта, морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта.

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

14. Пре изградње објеката и уређења терена извршити узорковање и анализу земљишта; обавеза инвеститора је да, пре уређења терена, односно изградње планираних садржаја, изврши санацију, односно ремедијацију наведених површина, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине и Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС”, број 112/15), а на основу Пројекта санације и ремедијације који је урађен у складу са одредбама Правилника о садржини пројекта ремедијације и рекултивације („Службени гласник РС”, број 35/19), на који је прибављена сагласност надлежног министарства у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност.

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, V-04 бр. 501.2-99/25, од 9. јуна 2025. године)

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

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

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

Табела 2. Сеизмички параметри

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

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

Урбанистичке мере заштите од пожара

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

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

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

Такође, планирају се остале инсталације и системи заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

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

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

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

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

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

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

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

– За изградњу електроенергетских објеката и постројења потребно је применити Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилник о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/78 и 37/95);

– Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилника о условима за несметану и

безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15).

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

(Услови МУП Сектор за ванредне ситуације, бр. 217-155/25, од 28. фебруара 2025. године)

### 2.1.5. Инжењерскогеолошки услови

(Графички прилог бр. 9. „Инжењерскогеолошка карта терена”, Р 1 : 1000)

Простор у граници плана ограничен је Мегарском улицом и заштитним шумским појасем уз Трансверзалу Т6 и ауто-пут Београд–Шид. Терен је део простране Земунске лесне заравни са апсолутним котама 89.2-93.2 mпv са тенденцијом пада ка југу. У већем делу простор је зелена површина. У северозападном делу терена су монтажни објекти складишта.

Основу терена изграђују језерско-барски седименти старијег квартара. Заступљени су од дубина 20–25 m. Преовлађују песковите глине до заглињени пескови у неправилном вертикалном и хоризонталном смењивању. Горњи део терена од површине до дубина 20–25 m изграђују млађе квартажни седименти престављени лесним наслагама. Заступљена су до четири хоризонта леса раслојена са три хоризонта погребене земље. У оквиру другог хоризонта леса локално је регистрован лесни песак у дебљини до 1 m. Површину терена прекрива насип и то нарочито у северозападном делу терена где је дебљине до 3,6 m. Насип је од глине са зрнима шљунка и туцаника. У централном делу је асафалтна коловозна конструкција, саобраћајница око магацина и пословних барака.

На основу ранијих истражних бушотина максималан ниво подземне воде је на дубинама 5,0–5,5 m. Прогнозни минималан ниво је на дубинама 7,5–9,0 m. Пијезометарска линија подземне воде је у првом нивоу погребене земље и другом хоризонта леса. Осциловање подземне воде је до 2 m. Издан је збијеног типа, средње до мале водопрпусности (кофицијент филтрације  $k_f=10\text{-}5\text{-}10\text{-}6$  cm/sec). Прихрањује се дренарањем подземне воде дуж дубоких слојева пескова са ширег простора заравни и инфилтрацијом атмосферилија.

Терен је у природним условима стабилан. Од савремених геодинамичких процеса развијено је слегање терена. На објекту магацина има оштећења као последица повећаног и неравномерног слегања тла.

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

РЕЈОН IC1 – је зараван знатно шири од подручја у граници плана. Терен је са котама 89,2–93,2 mпv са тенденцијом пада ка југу. На површини терена је насип у дебљини до 3,5 m. Горњи део природног терена, до дубина 6,0–7,5 m изграђују лесне наслаге надизданске зоне. Од дубина 6,0–7,5 m до око 20–25 m су лесне наслаге изданске зоне. Максималан ниво подземне воде је на дубинама 5,0–5,5 m. Терен је стабилан и сада већим делом зелена површина, погодан је за градњу објеката прилагођеним лесним наслагама надизданске зоне. Могућа је градња појединачних или објеката у низу

од више ламела, било да су то стамбено-пословни објекти или производно складишне хале. Објекти могу да имају укопане подземне етаже до дубине 4,5 m уз хидроизолацију зидова и подне плоче од капиларне влаге. Не препоручује се израда превентивног дренажног система око објекта. Минимална дубина фундарања је 1,5 m од кота природног (ван зоне насипа) терена. Објекти могу плитко да се фундарају. Зависно од намене и спратности плитко фундарање је на тракама, самцима или плочи. Од дубина 1,5 до 3,0 m дозвољено оптерећење је до  $\cdot \leq 150$  kN/m<sup>2</sup>. Код дубље укопаных плитко фундаментних објеката дозвољено оптерећење је до  $\cdot \leq 170$  kN/m<sup>2</sup>.

Објекти морају да су потпуно комунално опремљени. Веза спољашње на унутрашњу водоводно-канализациону мрежу мора да је флексибилна за могућност померања цевовода од преко 10 cm. Објекти морају да имају тротоаре са одводом олучне воде у кишну канализацију. Ископ око објекта затрпавати искључиво локално ископаном лесом (глином). Забрањује се употреба песка или шљунка, јер се може увести површинска вода и иницирати допунско слегање лесног подтла.

Насип и хумизиран део леса у дебљини око 1 m нису погодни као подтло саобраћајница и стајних платоа. Асфалтиране и попличане површине морају да имају кишну канализацију. Ровови канализационе, водоводне и енергетско-комуникационе мреже затрпавати искључиво локално ископаном лесом. Ископи за објекте дубине до 3 m могу се уредити у слободно формиране косине. Ископи за ровове дубљи од 1 m морају се подграђивати.

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

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

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

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

- оријентацију и функционални концепт објекта дефинисати тако да се користе природна и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;
- применити топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- планира се природно осветљење и пасивни прилив топлотне енергије зими, односно обезбеђена заштита од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- пројектовати оптималну величину отвора како би се смањили губици енергије, а просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са наменом;
- применити системе природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и

топлотно оптерећење у летњем периоду;

– побољшати топлотне карактеристика постојећих објеката;

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

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

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

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

#### 2.1.7. Услови за приступачност простора

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

#### 2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката неопходно је прибавити металне контејнере запремине 1.100 l и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m у потребном броју који ће бити одређен помоћу норматива: један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно.

Према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр. 71/19, 78/19 и 26/21), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у нишама или посебним боксовима, у оквиру грађевинских парцела намењених изградњи објеката и потребно им је обезбедити несметани прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”.

Ручно гурање контејнера комунални радници могу обављати искључиво по равной, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15 m од сваке локације до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес прањења.

Одношење смећа може се обављати само уколико се до сваке позиције судова обезбеди саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама комуналног возила, чије су габаритне димензије: 8,6 x 2,5 x 3,5 m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,0 m – једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине коловоза 3,50 m, а двосмерна 6,0 m са нагибом до 7%. Није дозвољено кретање возила уназад, па је потребно обезбедити проходност или, у случају „слепих” улица, слободан манипулативни простор за њихово окретање.

Контејнери могу бити смештени у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе у оквиру самих објеката, у приземљу или на подземној етажи, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем и обезбеђеним условима за одржавање хигијене тог простора. У смећарама се контејнери морају

тако распоредити да се сваком од њих може директно прићи ради подједнаког коришћења и пуњења.

Контејнери су намењени искључиво за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се за сакупљање осталих врста отпада морају набавити специјални судови који ће бити пражњени према потребама корисника и посебно склопљеном уговору са изабраним оператером. Медицински и други опасан отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

У циљу ефикасније организације простора, у случају великог броја потребних судова за смеће, планирају се и „прес контејнери”, запремине 5 m<sup>3</sup> или 10 m<sup>3</sup> (габаритних димензија: 3,78 x 1,90 x 1,65 m или 4,77 x 2,12 x 2,06 m) са снагом пресе 1 : 5 или 1 : 10, који ће бити постављени на неки од наведених начина. Сви „прес контејнери” морају бити прикључени на ел. енергију, обележени ознаком објекта коме припадају, а набавља их инвеститор и сервисира по потреби. Возила за њихово одвожење су димензија 2,5 x 7,5 x 4,2 m и неопходно је обезбедити прилаз сваком „прес контејнеру” са задње стране, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном кретању возила уназад које износи 30 m. За качење дизалице неопходно је оставити простор од најмање 0,5 m са бочних страна „прес контејнера”. Уколико се предвиди улазак комуналног возила у просторију за смештај „прес контејнера”, висина њене таванице не сме бити мања од 4,6 m како не би дошло до оштећења приликом проласка возила. За време док се „прес контејнери” појединачно одвозе на градску депонију на пражњење, морају се обезбедити привремени простори за одлагање кеса са отпадом како не би дошло до формирања мини депонија и расипања смећа.

Инвеститори су у обавези да, у складу са важећом законском регулативом, од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове и набаве судове за смеће за сваки нови објекат појединачно. При техничком пријему, услови морају бити у потпуности испоштовани како би сви нови објекти били обухваћени оперативним планом за одношење смећа и системом наплате услуге.

Рециклабилни отпад (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце) одлагати у посебне судове / контејнере у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени лист Града Београда”, број 98/10). С тим у вези обезбедити простор за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада.

Отпад настао 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),

– Правилника о начину и поступку за управљање отпадним флуоросцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10),

одлагати у посебне судове и предати оператеру који има дозволу за управљањем наведеним врстама отпада.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 2422/2, од 21. фебруара 2025. године)

## Правила уређења и грађења за површине јавних намена

## 3.1.2. Паркирање

## 3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 1000)

## ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

назив површине јавне намене	ознака грађ.парцеле	катастарске парцеле
Мегарска улица	С1	КО Нови Београд Делови к. п: 502/17, 502/18, 502/19,
Раскрсница улица Мегарске и Интерне 1	С2	КО Нови Београд Целе к. п: 502/20, Делови к. п: 502/18, 502/19, 502/7,
Интерна 1	С3	КО Нови Београд Целе к. п: 502/8, 502/6, 497/2, 503/7, 509/2

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р1 : 1000.

## 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Предметни простор је дефинисан саобраћајницама Интерна 1, Мегарска и Т6. Мегарска је планирана са по једном саобраћајном траком, обостраним тротоарима и обостраним управним паркинзима. Интерна 1 је планирана са по једном саобраћајном траком и обостраним тротоарима. Попречни профили саобраћајница дати су на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 1000.

Приступ планираним садржајима у зони М4 (мешовити градски центри) планиран је из улица Интерне 1 и Мегарске, а планираним површинама јавне намене из Мегарске улице. Колски улаз излаз на парцелу мора бити на удаљености од мин 15 m од раскрснице (растојање мерено од регулационе линије попречне улице).

Колски приступ остварити преко појаса зеленила у ширини довољној да меродавно возило може ући / изаћи ходом унапред без додатног маневрисања. Дозвољени су пешачки приступи зони М4 преко појаса зеленила у минималној ширини таквог приступа од 2 m. Све пешачке стазе морају бити прилагођене за несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама.

У нивелационом смислу планиране саобраћајнице су прилагођене постојећој топографији терена и важећој планској документацији. Ради побољшања услова саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајница, без измена плана.

Планирана улична мрежа намењена је како путничким возилима тако и доставним, теретним, комуналним и возилима ЈГС-а.

Одводњавање саобраћајних површина планирано је системом затворене кишне канализације.

(Услови Секретаријат за саобраћај IV-08 бр. 344.4-7/25, од 8. августа 2025. године, Секретаријат за јавни превоз XXXIV 03 бр. 346.7-11/25, од 3. априла 2025. године)

Потребе за паркирањем за мешовиту намену решавати у гаражи или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле према нормативима датим у табели „Правила грађења за зону М4”.

За потребе основне школе и предшколске установе планиран је паркинг на отвореним паркинг површинама у регулацији Мегарске улице.

Паркирање се планира према нормативима:

- предшколска установа: 1 ПМ на једну групу деце,
- основна школа: 1 ПМ на једну учионицу.

(Услови ЈКП „Београд-пут” бр. IV/3 7182-1/25, од 3. марта 2025. године)

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

На затрављеним површинама формирати травњаке сетвом семенских мешавина или бусеновањем, као и садњу нижих форми шибља до 0,6 m висине. Због прегледности у зони раскрсница, није дозвољена садња виших форми шибља и дрвећа.

За озелењавање изабрати расаднички одшколоване зимзелене и лишћарске саднице шибља које су отпорне на загађен ваздух и нуспродукте издувних гасова, једноставне за одржавање и резистентне на различите микроклиматске услове. Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

За дрвореде изабрати саднице висине 3,5 m и прсног пречника најмање 1,8 m. Саднице лишћара одшколоване у расадницима садити у отворе и / или затрављене траке најмањег пречника 1 m и формирати травњаке садњом семенских мешавина или бусеновањем. Минимално растојање између дрворедних стабала износи 5–7m (у зависности од димензија одабране врсте) где преклапање развијених крошњи стабала износи до 1/3 пречника крошње. Такође, обезбедити водоводни прикључак за заливни систем.

(Услови ЈКП „Зеленило – Београд” бр. 3363/1, од 21. марта 2025. године)

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

## 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

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

Простор обухваћен предметним планом припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Од инсталација градског водоводног система у граници плана и ободним улицама изграђене су следеће водоводне мреже:

- цевовод В1Л150 mm у Мегарској улици, односно В1Л200 mm у делу те улице,
- цевовод В1Л300 mm у улици Т6 (ван границе плана).

Предметно подручје обухваћено је планом детаљне регулације привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09). Хидротехничко решење предметног плана усклађено је са поменутом планском документацијом. Наведеним планом планиран је:

– цевовод  $\varnothing 700$  mm у саобраћајници Т6, за који треба обезбедити заштитни коридор од 5,0 m лево и десно од спољне ивице цевовода (ван граница плана),

– цевовод минимум В1 $\varnothing$ 150 mm у Улици интерној 1.

Планира се због дотрајалости у Мегарској улици замена постојећег цевовода В1 $\varnothing$ 150 mm новим димензија минимум В1 $\varnothing$ 150 mm до улице Т6.

Унутар граница разматраног подручја планира се водоводна мрежа димензија мин. В1 $\varnothing$ 150 mm сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др.

Снабдевање потрошача водом је са постојеће, односно планиране водоводне мреже.

Планирану уличну водоводну мрежу повезати са постојећом по прстенастом принципу. Трасе планиране водоводне мреже воде се јавним површинама у складу са синхрон планом.

Уличну водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру.

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

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

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

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

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. 9690/2 I4-1/365/25, од 6. марта 2025. године)

#### Заштита водоизворишта

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

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, арх. бр. 9690/1, бр. I4-1/314/25, 24. фебруара 2025. године)

#### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

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

Локација предметног плана припада Централном канализационом систему, који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и употребљених вода.

Локација плана, као и шире окружење сагледана је кроз следећу планску и пројектну документацију:

– План детаљне регулације Привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09) којим је дато концептуално решење

одвођења атмосферских и употребљених вода са територије плана,

– Генерални пројекат канализације Привредне зоне „Ауто-пут” (ЈКП „Београдски водовод и канализација”, 2005. године). Генералним пројектом је утврђено да је пријемни капацитет одводних канала за кишне воде у саобраћајницима „С-47” и Т-6 већ сада проблематичан, и да за планирано стање капацитетом не задовољавају потребе. Из тих разлога, а и због неповољне топографије терена и плитко положених кишних канала, планира се изградња додатних кишних колектора у саобраћајницама „С-47” и Т-6. Ови колектори се планирају нешто дубље са улогом да растерете постојећу кишну канализацију, као и да повећају ретензиону моћ канализационе мреже,

– Главни пројекат саобраћајница у Привредној зони „Ауто-пут” са припадајућом инфраструктуром – први део („Хидропланинг”, 2013. године),

– Главни пројекат кишног колектора у Улици Т6 од улице С-40 до улице С-16 („Хидропланинг”, 2012. године),

– Идејни пројекат измештања фекалног колектора  $\varnothing 500$  mm у Т6 у Земуну (ЈКП „Београдски водовод и канализација”, 2013. године).

Наведеном планском и техничком документацијом дефинисан је начин сакупљања и одвођења атмосферских и употребљених вода не само у зони предметног плана, него и шире просторне целине. Решења из наведене планске и техничке документације су преузета и саставни су део предметног плана.

Планском и пројектном документацијом на подручју Привредне зоне планиране су три ретензије (Р1, Р2 и Р3), чији је циљ заштита подручја од плавлена при падавинама, које превазилазе двогодишњу кишу. Изградња планираних ретензија, треба да прати динамику развоја Привредне зоне.

Хидрауличком анализом дела кишне канализације Привредне зоне „Ауто-пут” – слив колектора 260/160 cm у саобраћајници Т6 („Хидропланинг”, 2012. године) предвиђен је максимални дозвољени коефицијент отицаја 0,6 (дозвољено 60% водонепропусних површина). Вишак воде који настаје услед већег коефицијента отицања треба ретензирати у водонепропусним ретензијама унутар парцела и контролисано упуштати у градску кишну канализацију у сувом периоду. Уколико је планирани коефицијент отицаја унутар граница предметног плана већи од 0,6 неопходно је да се планира интерна ретензија, минимум за двогодишњу кишу. Водонепропусну ретензију могуће је планирати као подземни објекат и у том случају изнад ретензије могу се градити објекти попут платоа, зелених затрављених површина и др. Одржавање интерних ретензија у парцели није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Непосредни реципијенти за предметно подручје плана су:

– У саобраћајници Т6: постојећи кишни колектор АБ110/165 cm, планирани кишни колектор  $\varnothing 2.000$  mm и постојећи фекални канал  $\varnothing 500$  mm,

– У саобраћајници Мегарска: постојећи кишни колектор  $\varnothing 900-1.000$  mm, планирани кишни колектор  $\varnothing 1.500$  mm и постојећи фекални канал  $\varnothing 350$  mm,

– У саобраћајници Интерна 1: планирани кишни колектор  $\varnothing 1.200$  mm и планирани фекални канал мин.  $\varnothing 250$  mm,

– У саобраћајници С-49: планирани кишни колектор  $\varnothing 600$  mm и планирани фекални канал мин.  $\varnothing 250$  mm.

Постојећи фекални канал ФК $\varnothing 500$  mm у саобраћајници Т-6, почев од укрштања Т-6 са ауто-путем, па све до Првомајске улице, окачен о калоту кишног колектора 260/165 cm. Непосредни реципијент употребљених вода за новопланиране објекте са подручја плана је постојећи фекални канал

Ø500 mm у саобраћајници Т-6. Овај фекални канал Ø500 mm у саобраћајници Т-6, јесте почев испред укрштања Т-6 са ауто-путем, па све до Првомајске улице, био је окачен о калоту кишног колектора 260/165 cm. Фекални колектор се откачио и оштетио, што има за последицу изливања употребљених вода у кишни колектор 260/165–260/236 cm.

Планира се измештање канала ФКØ500 mm у саобраћајницу Т6, за који је урађен Идејни пројекат измештања фекалног колектора Ø500 mm у саобраћајници Т6 у Земуну. Како се канал ФКØ500 mm налази ван граница плана, његово измештања биће предмет посебне планске документације, за шта је потребно урадити више фазе пројектне документације.

Главни реципијенти за предметно подручје су:

- Према постојећем стању
  - за употребљене воде КЦС – „Ушће”,
  - за атмосферске воде – постојећи кишни колектор у саобраћајници Т6 димензија 110/65–260/236cm, који кишне воде одводи у реку Дунав.
- Према будућем стању
  - за употребљене воде КЦС – „Ушће – нова”,
  - за атмосферске воде – пројектовани кишни колектор у саобраћајници Т6 пречника Ø1200 mm – Ø1400 mm – Ø2000 mm и постојећи кишни колектор димензија 110/65...–260/236 cm, који кишне воде одводи у реку Дунав.

Капацитет постојеће КЦС „Ушће” је већ према постојећем стању искоришћен, тако да она није у могућности да прихвати додатне количине употребљених вода са припадајућег сливног подручја. У циљу решавања недостатка капацитета постојеће црпне станице КЦС „Ушће” централног канализационог система, која прихвата употребљене воде Новог Београда и Земунa, планира се изградња нове црпне станице КЦС „Ушће – нова” у близини постојеће црпне станице, у Новом Београду у Блоку 15. Планирана КЦС „Ушће – нова” ће употребљене воде потискивати испод корита реке Саве до главног одводника употребљених вода – интерцептора, који ће их даље транспортовати на локацију ППОВ „Велико Село”, одакле ће се сакупљене употребљене воде након процеса пречишћавања испуштати у реку Дунав. За КЦС „Ушће – нова” урађено је Идејно решење КЦС „Ушће – нова” (Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 2020. године) и Пројекат за грађевинску дозволу. Безбедно прикључење употребљених вода, из новопланираних објеката са предметне локације на Београдски канализациони систем, могуће је након изградње и пуштања у функцију планиране КЦС „Ушће – нова” и новог фекалног колектора у саобраћајници Т-6. Након изградње КЦС „Ушће – нова” стекли би се услови за решавање проблема „уског грла” у Улици Милентија Поповића, који постоји услед преласка са колектора већег (140/160 cm) на колектор мањег (90/135 cm) попречног пресека. До реализације КЦС „Ушће – нова” етапност изградње објеката на предметној локацији прилагодити капацитетима постојеће и фазама реализације канализационе мреже уз сагласност и према условима надлежне комуналне куће.

За потребе плана, потребно је урадити пројектну документацију којом би се дефинисало решење одвођења атмосферских и употребљених вода до непосредних реципијената узимајући у обзир целокупно сливно подручје. Такође, имајући у виду да се овим планом мења намена у односу на важећи план, неопходно је урадити и хидрауличку анализу у циљу провере капацитета постојећег фекалног канала у саобраћајници Т6.

Хидрауличку анализу радити користећи новије урбанистичке параметре за целокупно сливно подручје у циљу димензионисања планираних фекалних канала у границама,

али у ободним улицама плана. Проверу капацитета урадити до укључења планираног фекалног канала у Т6 у фекални колектор ФБ90/160 cm. Урађену пројектну документацију доставити на преглед Комисији за преглед техничке документације ЈКП „Београдски водовод и канализација”, ради добијања стручног мишљења.

Изнад објеката канализације није дозвољена градња, нарушавање стабилности и функционисање канализационог система, нити складиштење земље.

На месту изнад ревизионог силаза не сме се планирати паркинг место, као ни било шта, што би ометало његово отварање.

При изради виших фаза пројеката на местима ревизионих силаза планираног кишног колектора АКØ1.500 mm дуж Мегарске улице, водити рачуна да се изнад ревизионих силаза не планирају паркинг места, како би им се могло неометано приступити у сваком тренутку.

Такође, у вишим фазама пројеката у граници обухвата планирати врсте дрвећа (као што су нпр. јавор, цер, клен, хрст и др), које имају јак централни корен и не иду у ширину, у циљу смањења утицаја кореновог система на инфраструктурне водове у улици.

Код сепарационог принципа канализације, није дозвољено упуштање употребљених вода у кишну канализацију, као ни кишних вода у фекалну канализацију.

Приликом изградње и пуштања у рад новоизграђених канала / колектора, водити рачуна да се ни на који начин не угрози стабилност и функционалност постојеће градске канализационе мреже и њених објеката.

Предвидети гравитационо прикључење интерне мреже па градску канализациону мрежу, уколико је то изводљиво, у противном предвидети интерне црпне станице.

Планира се канализација дуж свих саобраћајница у коловозу око осовине пута.

За сепарациони систем канализације минимални пречник за уличну фекалну канализацију је Ø250 mm, а за кишну Ø300 mm. Максимално дозвољено пуњење канала за кишну канализацију је 100%, а за фекалну 70%.

Планира се одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 06/10 и 29/14). Уколико се у будућим објектима планирају подземне гараже са точећим местима, објекти у којима ће се вршити припрема више од 200 топлих obroка на дан, уколико се планирају велики паркинзи око објеката, перионице за моторна возила, 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).

Дрвореди се планирају да не угрозе стабилност и функционалност канализационе мреже. Растојење спољног зида канализације до корена високог растиња мора бити веће од 2,0 m, док за ниско растиње та вредност мора бити већа од 1,5 m.

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

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, арх. бр. 9690/3, бр. I4-1/366/25, од 13. марта 2025. године)

## 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1 : 1000)

## Преносна мрежа и објекти

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

(Услови а. д. „Електроенергетска Србије”, Београд, бр.130-00-УТД-003-268/25, од 10. марта 2025. године)

## Дистрибутивна мрежа и објекти

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторску станицу (ТС) 35/10 kV „Икарус”. У оквиру границе плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

- две (2) слободностојеће ТС 10/0,4 kV регистарског броја: „V-1192” и „V-1244”, ТС су изграђене у неизграђеним површинама у источном делу плана;
- подземни кабловски водови 10 kV, положени испод неизграђених површина у јужном и источном делу плана;
- подземни кабловски водови 1 kV, положени испод неизграђених површина у централном и североисточном делу плана;
- надземни водови 1 kV, за напајање објеката, положени на стубовима у неизграђеним површинама у централном делу плана.

Како се врши трансформација блока, односно рушење постојећих и изградња нових објеката, планира се укидање свих постојећих еее објеката у оквиру блока.

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

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

Измештање постојеће еее инсталације извршити изразом два нова наставка на каблу, одговарајућим кабловским спојницама, и полагањем нових еее каблова. Приликом сечења и превезивања каблова, ради размештања, све постојеће електричне везе задржати.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за предметно подручје износи 4,800 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 осам (8) ТС 10/0,4 kV у оквиру блока. Планирају се ТС различитих инсталисаних снага и различитих капацитета (нпр. 1.000 kVA, 1.250 kVA, 2 x 1.000 kVA, 2 x 1.250 kVA и сл), сходно величини и намени планираних објеката. 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 места мерења електричне енергије.

ТС 10/0,4 kV, као и евентуални ПРП 10 kV, планира се

као слободностојећи објекат, на парцели планираног објекта, или у склопу планираног објекта, у складу са техничким могућностима и потребама планираних објеката.

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 5,0 m x 6,0 m (7,2 m x 6,3 m за капацитет 2 x 1.000 kVA), ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена (или у првом подземном нивоу објекта) минималне површине 16 m<sup>2</sup> (24 m<sup>2</sup>), ако се ТС гради у склопу објекта. За потребе погонске просторије у коју се смешта ПРП 10 kV обезбедити простор површине сходно конфигурацији и броју ћелија, 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.

У циљу напајања планираних ТС 10/0,4 kV / ПРП 10 kV планира се изградња кабловских водова 10 kV од планиране ТС 110/10 kV „Отворени тржни центар” и/или ТС 110/10 kV „Ауто-пут 1” преко предметног подручја и даље до постојеће мреже 10 kV у блиском окружењу, дуж планираних траса датих овим и суседним планским документима. Планиране водове 10 kV изградити тако да се образује 10 kV мрежа у конфигурацији петље и / или повезног вода.

ТС 110/10 kV „Отворени тржни центар” планирана је Изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину, за блок између Улице Марка Челебоновића, саобраћајнице Т6 и новопроектване саобраћајнице, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 86/22).

ТС 110/10 kV „Ауто-пут 1” планира се Изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину за блокове 42 и 48 у оквиру Блока 53, градска општина Нови Београд (Одлука – „Службени лист Града Београда”, број 89/20).

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

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

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

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

Планиране еее водове 10 kV и 1 kV полагати у регулацији планираних саобраћајница, испод тротоарског простора и / или неизграђених површина, као и дуж пешачких страза

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

На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС/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 ее водова од темеља стуба јавног осветљења треба да износи најмање 0,5 m.

#### Мрежа и објекти јавног осветљења

Постојеће саобраћајне површине нису опремљене инсталацијама јавног осветљења.

Планира се опремање инсталацијама ЈО свих саобраћајних површина. Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница поставити осветљење јачег интензитета.

За потребе напајања и управљања ЈО поставити мерно разводни орман и прикључити га, на погодном месту, на постојећу 1 kV ее мреже или планирану ТС 10/0,4 kV. Разводни орман ЈО поставити на тротоарској површини или неизграђеној слободној површини у регулацији улице.

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 светилки планира се изградња подземних кабловских водова 1 kV од разводног ормана до стубова ЈО, по принципу „од стуба до стуба”. Водове 1 kV полагасти у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

#### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

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

##### Фиксна мрежа и објекти

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

- тк канализација, положена испод неизграђених површина у југоисточном делу плана;
- оптички тк каблови, положени у поменутој тк канализацији;
- бакарни тк каблови, положени слободно у земљу испод неизграђених површина у источном делу плана и на стубовима у неизграђеним површинама у јужном делу плана.

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката, угрожавају постојеће деонице тк каблова и /

или тк објекти и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђена растојања, каблове / тк објекте заштитити или изместити на нову локацију, уколико постоје техничке могућности, у складу са законском регулативом која се бави измештањем тк објеката.

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

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

За завршавање унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2,0 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).

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког планираног објекта планира се приводно тк окно, и од њега приводно 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 Мегарске улице. Дуж свих улица, на растојању 0,8–1,0m од регулационе линије, планира се коридор ширине 0,5 m, са одговарајућим прелазима, за изградњу стандардне тк канализације.

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

Кроз постојећу и 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 планира изградња базе станице (БС) у блоку. За планирану БС обезбедити на неком од планираних објеката простор на крову објекта за смештај спољашње опреме БС минималне површине 2,0 m x 3,0 m, или просторију у објекту за смештај унутрашње опреме БС минималне површине од 15 m<sup>2</sup>, са прикључком за напајање електричном енергијом.

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

(Услови: „Телеком Србија” а. д. Београд, бр. 75860/2-2025, од 27. фебруара 2025. године)

## 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7. „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”, Р 1 : 1000)

На предметном подручју није изведена топловодна мрежа и објекти, нити се планира топловодна мрежа за прикључивање појединачних потрошача на систем даљинског грејања.

(Услови: „Београдске електране” ЈКП, РИ бр. 9508/25-01, од 28. фебруара 2025. године)

## 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7. „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”, Р 1 : 1000)

На предметном подручју није изведена гасоводна мрежа и постројења.

Према урбанистичким параметрима датим овим планом извршена је процена потрошње природног гаса за планиране површине и она износи сса  $V_h=2.610 \text{ m}^3/\text{h}$ .

За гасификацију овог простора планира се:

– челични дистрибутивни гасовод, притиска  $6\div 16 \text{ bara}$  дуж Интерне саобраћајнице 1 и Мегарске улице из правца постојећег челичног дистрибутивног гасовода у Интерној саобраћајници 2, чији је део трасе ван границе предметног плана дефинисан Планом детаљне регулације за подручје Привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени глист Града Београда”, број 61/09);

– мерно-регулациона станица (МРС) „Блок 54” капацитета  $V_h=3.000 \text{ m}^3/\text{h}$  и

– нископритисна ( $p=1\div 4 \text{ bar}$ ) полиетиленска гасна мрежа од МРС „Блок 54” дуж планираних саобраћајница унутар границе плана са везама на планирану нископритисну гасоводну мрежу дефинисану Планом детаљне регулације за подручје Привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени глист Града Београда”, број 61/09) и Изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину, за блок између Улице Марка Челебоновића, саобраћајнице Т6 и новопроектване саобраћајнице, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 86/22).

Мерно-регулациона станица (МРС) „Блок 54” је објекат димензија  $5 \times 3 \text{ m}$  и у њој се обавља редукција притиска са  $p=6\div 16 \text{ bara}$  на  $p=1\div 4 \text{ bara}$ , одоризација и контролно мерење потрошње гаса и за њу је потребно обезбедити јавну грађевинску парцелу.

Од мерно-регулационе станице планира се полиетиленска гасна мрежа притиска  $p=1\div 4 \text{ bara}$  дуж јавних саобраћајница до гасоводних прикључака за сваког заинтересованог потрошача.

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

–  $0,8 \text{ m}$  у зеленој површини,

–  $1,0 \text{ m}$  у тротоару,

–  $1,35 \text{ m}$  испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите),

–  $1,0 \text{ m}$  испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).

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

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

– за челични дистрибутивни гасовод, притиска  $p=6\div 16 \text{ bara}$ , по  $3 \text{ m}$  мерено са обе стране цеви,

– за МРС  $10 \text{ m}$  у полурадијусу око ње,

– за полиетиленски гасовод притиска,  $p=1\div 4 \text{ bar}$ , по  $1 \text{ m}$  мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње МРС, челичног дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе:

Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до  $16 \text{ bar}$  („Службени гласник РС”, број 86/15) и

Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

## ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ГАСОВОДНЕ ОБЈЕКТЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Мерно-регулациона станица (МРС) Блок 54	МРС	КО Нови Београд Делови к. п: 502/7

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 1.000.

Мерно-регулациона станица (МРС) Блок 54	
Грађевинска парцела	– МРС
Површина грађевинске парцеле	– $500 \text{ m}^2$

Капацитет природног гаса	– $Vh=3.000 \text{ m}^3/h$
Заштитна зона	– За МРС капацитета $Vh=3.000 \text{ m}^3/h$ заштитна зона у односу на објекте супраструктуре износи 10 m у радијусу око ње и дефинисана је према Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15).
Димензије објекта	– 5 x 3 m
Висина објекта	– У складу са технолошким потребама.
Архитектонско обликовање	– Објекат МРС се састоји из два одељења: – за смештај одоризатора и за уградњу мерно-регулационе групе са пратећим садржајима, – објекат се поставља на подну плочу од армираног бетона, која је издигнута 15 cm од коте бетонског платоа, – на мин. 5 m од мерно-регулационе станице извести против-пожарни шахт (ППШ) димензија 2 x 2 m.
Услови за слободне и зелене површине	– За озелењавање површина око МРС применити ниско зеленило и травњаке, а дуж ограде планира се садња живице, пузавица и слично.
Колско-пешачки приступ	– Колско-пешачки приступ се планира изградњом приступног пута најмање ширине 3,5 m до најближе саобраћајнице.
Услови за ограђивање парцеле	– Објекат МРС оградити металном транспарентном оградом висине 3 m на минималном растојању од 2 m од објекта МРС и оградом обухватити противпожарни шахт. – У огради планира се капија одговарајуће ширине за улазак / излазак и уношење / изношење потребне опреме.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на електричну енергију и телекомуникациону мрежу.

3.3. Површине за објекте и комплексе јавних служби  
(Графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина”, Р 1 : 1.000)

3.3.1. Предшколске установе

На територији плана за смештај деце предшколског узраста планирана је једна предшколска установа Ј1 капацитета 270 деце.

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Предшколска установа	Ј1	КО Нови Београд Делови к. п: 514/1, 502/19

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р1:1000.

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА Ј1	
Намена	– Планирана намена објекта је предшколска установа. – Организовани дневни боравак (васпитање, образовање и здравствена заштита) деце предшколског узраста – комбинована дечја установа – јасле и вртић и припремни предшколски програм (ППП). – Капацитет објекта је максимално 270 деце.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– За објекат предшколске установе планира је грађевинска парцела Ј1, оријентационе површине $4.231 \text{ m}^2$ . – Није дозвољена парцелација планиране грађевинске парцеле.

Индекс заузетости грађевинске парцеле	– Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 30%.
Висина објекта	– Максимална висина венца објекта је 9 m.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама на одговарајућим графичким прилозима.</li> <li>– Грађевинска линија је на растојању 5 m од бочних и задње границе парцеле, а од регулације Мегарске улице је на растојању 21 m (поклапа се са границом к. п. 502/19 КО Нови Београд).</li> <li>– Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију.</li> <li>– Према положају на парцели објекат је слободностојећи.</li> <li>– Подземна грађевинска линија једнака је надземној грађевинској линији.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља планираног објекта не може бити нижа од коте терена.</li> <li>– Кота приземља може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте, а приступ приземљу мора бити прилагођен дечијим колицима, односно особама са смањеном способношћу кретања, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално 70% зелених и слободних површина на грађевинској парцели.</li> <li>– Минимално 50% зелених површина у директном контакту са тлом.</li> <li>– Слободне и зелене површине уредити садњом дрвећа, шибља, перена и цветница, планирањем затрављених површина сетвом семенских мешавина или бусеновањем.</li> <li>– Изабрати садни материјал који има високе биолошке и декоративне вредности. Избежавати токсичне, инвазивне и алергене биљне врсте, а нарочито биљке са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и слично.</li> </ul>
Саобраћајни приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Приступ парцели остварује се са Мегарске улице.</li> <li>– Паркирање је планирано у регулацији Мегарске улице према нормативу:</li> <li>– 1 ПМ на једну групу деце.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Пројектовање, организацију и реализацију објекта предшколске установе урадити у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19).</li> <li>– При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе (собе у којој бораве деца) најповољнија јужна оријентација.</li> <li>– При планирању и реализацији комплекса предшколске установе планирају се нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.</li> </ul>
Услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обавезно је ограђивање комплекса.</li> <li>– Парцелу предшколске установе оградити оградом максималне висине 1,5 m (зидани део максималне висине 0,6 m). Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, мрежу електричне енергије, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	– За планирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

## 3.3.2. Основне школе

За укупни планирани број становника (4675) на територији плана очекује се укупно око 447 деце основношколског узраста (9,57% деце узраста 7–14 година у односу на укупну популацију становништва). За очекивани број ученика планирана је једна основна школа (Ј2) капацитета 480 ученика.

## ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

назив површине јавне намене	ознака грађ. парцеле	катастарске парцеле
Основна школа	Ј2	КО Нови Београд Делови к. п: 514/1, 502/19, 502/17

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1 : 1.000.

	ОСНОВНА ШКОЛА Ј2
Намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Основна школа – самостална потпуна основна школа, намењена за потребе основног образовања и васпитања.</li> <li>– Школа је предвиђена за рад у једној смени.</li> <li>– Објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма (ППП) – 60 деце / две до три групе.</li> <li>– Капацитет школе је 447 ученика и 60 деце предшколског узраста, што укупно износи 507 корисника.</li> </ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња више објеката на парцели.</li> <li>– Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев физкултурне сале, отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак ученика на отвореном.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Планирана је грађевинска парцела Ј2 (површине око 12.077 m<sup>2</sup>).</li> <li>– Није дозвољена парцелација грађевинске парцеле Ј2.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је 30%.
Висина објекта	– Максимална висина венца објекта је 12 m у односу на нулту коту.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама на одговарајућим графичким прилозима.</li> <li>– Према положају на парцели објекти су слободностојећи.</li> <li>– Затворене спортске терене и физкултурну салу сместити унутар дефинисане зоне грађења.</li> <li>– Отворени спортски терени се могу реализовати ван дефинисане зоне грађења.</li> <li>– Салу за физичку културу са блоком помоћних и техничких просторија позиционирати у оквиру зоне грађења. Минимална површина сале је 800 m<sup>2</sup> (димензија око 30 x 27 m). Висина венца сале је 8 m. Сала се може реализовати као анекс школског објекта, с тим да има везу са главним школским објектом (у зони комуникација) и посебан приступ споља. Такође, може се градити и као засебан објекат уз главну школску зграду с тим да прилаз у салу из школе треба обезбедити путем „топле везе – пропусника”.</li> </ul>
Међусобно растојање објеката на парцели	– Минимално међусобно растојање између објеката је једна висина вишег објекта, у односу на фасаду са отворима, односно 1/2 те висине, у односу на фасаду без отвора.
Кота приземља	– Кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте а приступ објектима мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели је 30%.</li> <li>– Постојеће зелене површине (дрвеће и шибље) сачувати и уклопити у планирано решење уз претходну валоризацију постојеће вегетације.</li> <li>– Дрвеће, шибље нижег растиња, перене, живе ограде, сезонске цветнице и др. садити у групама и појединачно.</li> <li>– Формирати просторе за игру деце, плато на отвореном, спортске терене за различите спортове, површине за учионице на отвореном, итд.</li> <li>– Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности; избежавати токсичне, инвазивне и алергене биљне врсте, а нарочито биљке са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл.</li> </ul>
Саобраћајни приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Приступ парцели остварује се са Мегарске улице</li> <li>– Паркирање решити на парцели према нормативу:</li> <li>– 1 ПМ на једну учионицу.</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Пројектовање, организацију и реализацију објекта основне школе радити у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС” – Просветни гласник, број 5/19), односно Правилником о изменама и допунама Правилника о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС” – Просветни гласник, број 16/20).</li> <li>– Последњу етажу објекта извести као пуну етажу.</li> <li>– Кров изнад пуне етаже пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>– При реконструкцији, доградњи, надзиђивању или новој изградњи школе настојати да објекат школе буде функционалан и довољно простран, али економичан и тако обликован да својим пропорцијама, материјалом и складношћу архитектонских елемената пријатно делује на ученике и омогућава им нормалан и савремен васпитно-образовни рад.</li> </ul>
Услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обавезно је ограђивање парцеле школе транспарентном оградом или комбинацијом транспарентне и живе ограде, висине до 1,6 m.</li> <li>– Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине до 3,0 m.</li> </ul>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, мрежу електричне енергије, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– За сваки планирани објекат у комплексу неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</li> </ul>

(Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 179/25 од 7. марта 2025. године)

### 3.3.3. Установе примарне здравствене заштите

На предметном простору није планиран нови објекат примарне здравствене заштите.

Најближи објекат примарне здравствене заштите где становници са територије плана могу остваривати здравствену заштиту је Дом здравља „Нови Београд”, Булевар маршала Толбухина број 30.

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

(Графички прилог бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 1.000 и графички прилог бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1 : 1.000)

## 4.1. Мешовити градски центри

	ЗОНА М4
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центри.</li> <li>– У приземљу планираних објекта или делова објеката који су оријентисани ка јавним саобраћајницама (Мегарска улица и Интерна 1), обавезни су комерцијални садржаји, док је за остале објекте и делове објеката у приземљу планирано становање.</li> </ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња више објеката на парцели.</li> <li>– Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимална површина грађевинске парцеле је 5.000 m<sup>2</sup>, а минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини је 20 m.</li> <li>– Грађевинска парцела која остварује приступ на јавну саобраћајну површину посредно, преко приступног пута, мора имати минималну ширину фронта парцеле ка приступном путу укупно 12 m.</li> <li>– У случају када грађевинска парцела има излаз на више саобраћајница, минималну ширину фронта парцеле потребно је остварити према минимум једној саобраћајници.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости на парцели је 40%.</li> <li>– Максимални индекс заузетости угаоне парцеле може бити увећан за 15%.</li> <li>– Максимална заузетост парцеле подземним етажама је 90%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална висина венца објекта је 24 m у односу на нулту коту.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама на одговарајућим графичким прилозима као и осталим правилима грађења.</li> <li>– Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију.</li> <li>– Према положају на парцели, објекат може бити једнострано или двострано узидан.</li> <li>– За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, минимално растојање грађевинске линије од границе парцеле приступне саобраћајнице је 5 m.</li> <li>– У случају када је растојање грађевинске линије од границе парцеле на графичком прилогу мање од растојања прописаног правилима, примењује се растојање дато у графичком прилогу.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.</li> <li>– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија или без отвора на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално 1/2 висине објекта, без обзира на врсту отвора.</li> <li>– За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.</li> </ul>
Међусобно растојање објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално међусобно растојање објеката (или делова објеката) на парцели износи: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2/3 висине вишег објекта за фасаду са отворима стамбених и пословних просторија,</li> <li>– 1/2 висине вишег објекта за фасаду са отворима помоћних просторија.</li> </ul> </li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>

<p>Услови за слободне и зелене површине</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%, од чега је мин. 10% незастртих зелених површина (без подземних објеката и / или делова подземних објеката), 20% озелењених површина високим и ниским растињем и минимум 30% слободних површина (за интерне саобраћајне површине и уређене површине опремљене урбаним мобилијаром за рекреацију и забаву деце и одраслих).</li> <li>– Минимални проценат слободних и зелених површина на угаоној парцели је 54%, од чега је мин. 10% незастртих зелених површина (без подземних објеката и / или делова подземних објеката), 20% планирано под ниским и високим растињем и минимум 24% за интерне саобраћајне површине и уређене површине опремљене урбаним мобилијаром за рекреацију и забаву деце и одраслих.</li> <li>– Планира се озелењавање парцеле, садњом различитих форми и врста дрвећа, шибља, пењачица (повијуша), жбуња и сезонског цвећа.</li> <li>– Дрвеће шибље и остало растиње садити у групама и појединачно, као и садњу живих ограда, биљака за вертикално озелењавање, жардињере и сл.</li> <li>– Поставити квалитетне засторе на пешачким стазама.</li> <li>– Обезбедити 1–2% пада терена (стаза, платоа) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији (обезбедити дренажне елементе – земљане риголе, риголе – каналете, канали).</li> <li>– Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.</li> </ul>
<p>Саобраћајни приступ и паркирање</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан из Мегарске и Интерне 1 на мин. удаљености колског приступа од раскрснице 15 m (растојање мерено од регулационе линије попречне улице).</li> <li>– Колски приступ остварити преко појаса зеленила у ширини довољној да меродавно возило може ући / изаћи ходом унапред без додатног маневрисања.</li> <li>– Дозвољени су пешачки приступи зони М4 преко појаса зеленила у минималној ширини таквог приступа од 2 m. Све пешачке стазе морају бити прилагођене за несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама.</li> <li>– Приступ јавној саобраћајној површини може бити и индиректан, преко парцеле приступног пута.</li> <li>– Једносмерни приступни пут мора на крајевима бити повезан на јавну саобраћајну површину и мора имати минималну ширину коловоза 3,5 m и тротоар 2 m (једнострано или обострано).</li> <li>– Минимална ширина двосмерног приступног пута – коловоза 6 m и тротоар 2 m (једнострано или обострано). Двосмерна саобраћајница без прикључка на другу саобраћајницу, мора имати припадајућу окретницу, а уколико је њена максимална дужина до 25 m – окретница није потребна.</li> <li>– На местима приступа грађевинским парцелама и прикључења приступног пута на уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и зеленила у регулацији улице у ширини приступа / регулације приступног пута.</li> <li>– Паркирање решити на парцели, у гаражи или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>– становање: 1.1 ПМ на сваку стамбену јединицу,</li> <li>– трговина: 1 ПМ на нето 50 m<sup>2</sup> продајног простора,</li> <li>– пословање: 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП.</li> </ul> </li> <li>– Од укупног броја паркингу места обезбедити минимално 5% паркингу места за особе са инвалидитетом.</li> <li>– У оквиру сваке грађевинске парцеле планира се одређен број паркингу места опремљен електро пуњачима и површине за паркирање бицикала у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.</li> </ul>

Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Последњу етажу извести као пуну или повучену етажу.</li> <li>– Повучена етажа се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повучене етаже.</li> <li>– Кров изнад пуне или повучене етаже пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>– Изнад максимално дозвољених висина венаца повучене етаже могуће је додатно постављати техничко-технолошку опрему и постројења, технолошке слојеве и слојеве екстензивног (зеленог) крова.</li> <li>– Кров изнад пуне или повучене етаже може се извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> <li>– Зелени кров може бити: <ul style="list-style-type: none"> <li>- екстензивни – не користи се као простор за боравак, већ има естетску и еколошку функцију (приступ је омогућен само за потребе одржавања). Минимална дебљина супстрата је 10 cm, – полуинтензивни и интензивни – користи се као озелењена површина за боравак. Минимална дебљина земљишног супстрата је 30 cm.</li> </ul> </li> <li>– Дозвољена је реализација „зелених фасада” – озелењавање вертикалних површина објеката.</li> <li>– Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>– Дозвољени су испусти на објектима изван зоне грађења дефинисане грађевинским линијама. Испусти на објектима могу прелазити грађевинску линију максимално 1 m на 50% површине фасаде и на минималној висини од 4 m изнад нулте коте.</li> </ul>
Услови за ограђивање парцеле	– Дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле зиданом оградом до висине 1,0 m или транспарентном оградом до висине 1,4 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	– За сваки планирани 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).
Услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је фазна реализација планиране изградње.</li> <li>– Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији.</li> <li>– Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.</li> <li>– У свакој фази реализације обезбедити прописане услове за паркирање.</li> </ul>
Спровођење плана	– Пре подношења захтева за издавање локацијских услова, за све планиране интервенције у оквиру зоне М4, обавезна је верификација Идејног решења од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда.

### 5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
Укупна површина плана	8,8 ha	8,8 ha
Нето површина блока*	8,0 ha	8,0 ha
Површине јавних намена		

БРГП предшколске установе	-	2.538 m <sup>2</sup>
БРГП основне школе	-	10.872 m <sup>2</sup>
Укупно површине јавних намена		13.410 m <sup>2</sup>
Површине осталих намена		
БРГП мешовити градски центри		
БРГП вишепородично становање	-	168.300 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијално пословни садржаји (приземље стамбених објеката)	-	18.700 m <sup>2</sup>
Укупно површине осталих намена		187.520 m <sup>2</sup>
УКУПНА БРГП		200.930 m <sup>2</sup>
Број станова	-	1.870
Број становника	-	4.675
Број запослених	-	738
Просечан индекс изграђености**	-	2.5
Густина становања***	-	584 ст / ha

\* Без саобраћајне мреже

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

\*\*\*Густина становања је однос броја становника и нето површине блока у ha

Табела 3. Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

Намена (зона)	Површина зоне	БРГП укупно	Број станова	Број становника	Број запослених
Мешовити градски центри (зона М4)	64.155 m <sup>2</sup>	187.520 m <sup>2</sup>	1.870	4.675	738

Табела 4. Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПГР БЕОГРАДА			
Намена површина	Зона	Макс. индекс заузетости парцеле	Мин. слободних и зелених површина	Макс. висина венца	Зона	Макс. индекс заузетости парцеле	Мин. слободних и зелених површина	Макс. висина венца
Мешовити градски центри	М4	40%*	60% од чега 10% зел. у дир. контакту са тлом	24 m	М4	60%*	40% од чега 10% зел. у дир. контакту са тлом	32 m

\* Максимални индекс заузетости угаоне парцеле може бити увећан за 15%. У том случају, мин. слободних и зелених површина је 54%, од чега мин. зелених површина у директном контакту са тлом 10%.

Табела 5. Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених планом и по плану генералне регулације

### В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог бр. 4. „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1 : 1.000)

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

Пре подношења захтева за издавање локацијских услова, за планирану изградњу у оквиру зоне М4, обавезна је верификација Идејног решења (ИДР) од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда.

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, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, обратe надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

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

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.

До реализације потребне (планиране) инфраструктуре, услове и место прикључења за повезивање планираних објеката на инфраструктурне мреже, дефинисаће дистрибутер на захтев инвеститора тј. корисника.

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

### 1. Однос према постојећој планској документацији

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

Ступањем на снагу овог плана у његовим границама ставља се ван снаге План детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда”, број 61/09).

Саставни део плана су и:

### II ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички прилог 1 – Постојећа намена површина	P=1 : 1.000
Графички прилог 2 – Планирана намена површина	P=1 : 1.000
Графички прилог 3 – Регулационо-нивелациони план	P=1 : 1.000
Графички прилог 4 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P=1 : 1.000
Графички прилог 5 – Водоводна и канализациона мрежа и објекти	P=1 : 1.000
Графички прилог 6 – Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	P=1 : 1.000
Графички прилог 7 – Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	P=1 : 1.000
Графички прилог 8 – Синхрон-план	P=1 : 1.000
Графички прилог 9 – Инжењерскогеолошка карта терена	P=1 : 1.000

### III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

01. Регистрација и Решење о издавању лиценце предузећа
02. Лиценца и изјаве одговорног урбанисте
03. Одлука о изради плана
04. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
05. Извештај о јавном увиду
06. Извештај о извршеној стручној контроли плана
07. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину
08. Извод из планских докумената
09. Елаборат раног јавног увида
10. Извештај о раном јавном увиду, услови ЈКП и образложење примедби
11. Геолошко-геотехнички елаборат
12. Геодетске подлоге
  - Катастарски план (P=1 : 1.000)
  - Катастарско-топографски план (P=1 : 1.000)
  - Копија катастарског плана водова (P=1 : 500).

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

Скупштина Града Београда  
Број 350-13/26-С, 27. фебруара 2026. године

Председник  
Никола Никодијевић, с. р.







**САДРЖАЈ**

	Страна
Измене и допуне Плана детаљне регулације простора између улица: Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун, за Блок 10 између улица: Славонске, Прегревице, Бранка Пешића и Цара Душана -----	1
Измене и допуне Плана детаљне регулације за део Блока 20, градска општина Нови Београд -----	22
План детаљне регулације дела блока између саобраћајница: С47, С50 и Т6, на делу Привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, ГО Нови Београд -----	26

---

„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.