



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXX Број 27

4. мај 2026. године

Цена 290 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. априла 2026. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 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 и „Службени гласник РС”, број 7/16 - Одлука УС и 60/19), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, ПЕТРА БАЈАЛОВИЋА И КОСТЕ ХАКМАНА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

#### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

##### A. ОПШТИ ДЕО

##### A.1. Повод за израду Плана детаљне регулације

Изради плана детаљне регулације подручја између улица Војислава Илића, Петра Бајаловића и Косте Хакмана, Градска општина Звездара (у даљем тексту: план детаљне регулације) приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја између улица Војислава Илића, Петра Бајаловића и Косте Хакмана, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 162/24) (у даљем тексту: Одлука о изради), коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 25. децембра 2024. године.

Повод за доношење Одлуке о изради је иницијатива предузећа „БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ” ДОО, 34300 Бања, Ул. краља Петра Првог бр. 132.

Циљ израде плана детаљне регулације је разрада планираних типологија у складу с планским основом, разграничење површина јавних и осталих намена, дефинисање правила уређења и грађења у складу с могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима.

##### A.2. Опис границе обухвата плана детаљне регулације с пописом катастарских парцела

(Граница плана детаљне регулације приказана је на свим графичким прилозима.)

Граница је утврђена по границама постојећих катастарских парцела (када оне у целини припадају предметном подручју) и као линија преко постојеће катастарске парцеле (када она у целини не припада предметном подручју).

Границом плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Звездара, односно подручје између улица Војислава Илића, Петра Бајаловића и Косте

Хакмана, с везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже, површине око 2,60 ха.

Попис катастарских парцела у обухвату плана детаљне регулације

Границом плана детаљне регулације обухваћене су целе к. п. бр. 10450/24, 13212/3, 13213/1, 13213/5, 13213/6, 13217/8 и 13543/3 и делови кп.бр. 13213/2, 13213/7, 13217/1, 13220/2, 13221/1, 13223/2, 13223/8, 13594/2, 13594/5, 13594/7, 13543/1, 13595/1 и 13595/3, све у КО Звездара.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела у текстуалном делу и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог плана детаљне регулације важи граница утврђена у графичком прилогу 01. - „Катастарско-топографски план са границама планског обухвата и грађевинског подручја”.

#### A.3. Правни и плански основ

##### A.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана детаљне регулације чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 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 подручја између улица Војислава Илића, Петра Бајаловића и Косте Хакмана, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 162/24).

##### A.3.2. Плански основ

Плански основ за израду плана детаљне регулације чине:

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

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

Према ППР Београда, за предметно подручје је обавезна израда плана детаљне регулације, а планиране су следеће намене:

- површине остале намене: зона мешовитих градских центара у зони средње спратности (М5), зона вишепородичног становања, трансформација привредних и других комплекса (С8),

- површине јавне намене: мрежа саобраћајница.

Према ППР СЗП, подручје плана детаљне регулације је планирано у оквиру блокова.

**А.4. Опис постојећег стања**

(Графички прилог 02. – „Постојеће коришћење земљишта”)

**А.4.1. Постојеће коришћење земљишта**

У постојећем стању заступљене су:

- површине јавних намена:
- мрежа саобраћајница;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе,
- површине осталих намена:
- површине за комерцијалне садржаје;
- неизграђено земљиште.

Инфраструктурна површина обухвата постојећу парцелу и објекат у функцији топловодне инфраструктуре.

Површине за комерцијалне садржаје обухватају постојећи супермаркет „ЛИДЛ” са припадајућим паркинг-простором, изграђен уз Улицу Војислава Илића.

У контактної зони налази се вишепородично становање (део отвореног блока с изграђеним вишепородичним стамбеним објектима, спратности П + 2, повучени у односу на регулациону линију).

На неизграђеним деловима обухвата плана детаљне регулације заступљене су неуређене зелене површине. Простор је неуређен, обрастао самониклом вегетацијом лошег квалитета, а постоје и темељи објеката грађених без одговарајућих одобрења. Нису евидентирани примерци високе вегетације вредни заштите.

**Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА****Б.1. Планирана намена површина**

(Графички прилог 03. – „Планирана намена површина у оквиру планског обухвата”)

У планском обухвату планиране су површине јавне и остале намене.

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

Површине осталих намена:

- површине за становање:
- С8 - зона вишепородичног становања, трансформација привредних и других комплекса;
- површине за комерцијалне садржаје:
- К3 - зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности;
- мешовити градски центар у зони средње спратности (М5).

Образложење за одступање планираних намена у односу на ППР Београда

– К3 – зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности је планирана сагласно реализованом стању пословног објекта „Лидл”.

– Комунална стаза је планирана на потезу између Улице Војислава Илића ка Улици Петра Бајаловића и прати успостављену пешачку комуникацију, која представља најкраћу везу (до Улице Војислава Илића), за стамбене блокове који гравитирају Улици др Велизара Косановића.

– Део Улице Петра Бајаловића – на крају предметне улице, која је преузета из ППР Београда, планирана је окретница, у складу с важећим прописима из области саобраћајне инфраструктуре.

– Површине за инфраструктурне објекте и комплексе – инфраструктурна површина у функцији топловода – ТО обухвата постојећу парцелу и објекат у функцији топловодне инфраструктуре.

Биланс површина земљишта

Табела број 1.

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
<b>површине јавне намене</b>				
мрежа саобраћајница	0.20	7.81	0.35	13.41
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0.0038	0.15	0.0038	0.15
<b>укупно јавне намене</b>	<b>0.21</b>	<b>7.95</b>	<b>0.35</b>	<b>13.55</b>
<b>површине осталих намена</b>				
површине за становање	0.00	0.00	1.03	39.63
површине за комерцијалне садржаје	0.87	33.54	1.09	42.11
мешовити градски центри	0.00	0.00	0.12	4.71
неизграђено земљиште	1.52	58.51	0.00	0.00
<b>укупно остале намене</b>	<b>2.39</b>	<b>92.05</b>	<b>2.25</b>	<b>86.45</b>
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>2.60</b>	<b>100.00</b>	<b>2.60</b>	<b>100.00</b>

## Б.2. Општа правила уређења и грађења

### Б.2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

#### Б.2.1.1. Заштита природних добара

Подручје плана детаљне регулације:

– не налази се у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите,

– није у обухвату еколошке мреже Републике Србије у складу с Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10).

Услови заштите природе су:

– све интервенције у простору морају бити пројектоване и изведене тако да не доведу до трајних оштећења, загађивања или било ког вида деградације животне средине,

– минимални проценат зелених површина у директном контакту с тлом не сме бити мањи од 15% у зони становања (С8), док се у зони комерцијалних садржаја (К3) мора задржати постојећи проценат зелених површина у контакту с тлом (смањење зелених површина у градској зони није прихватљиво с аспекта заштите природе с обзиром на то да је документима на стратешком нивоу планирано очување постојећих и процентуално увећање зелених површина различитих категорија),

– композицију пејзажно-архитектонског уређења парцеле планирати у функцији аутентичности простора, и то:

– пројектовати равномерну заступљеност, целовитост, непрекидност и повезаност зелених површина различитих категорија зеленим коридорима;

– предвидети максимално очување и уклапање постојећег виталног и функционалног зеленила у нова пројектна решења;

– уређење планирати у складу с предвиђеним наменама површина водећи рачуна о димензијама врста, пешачким комуникацијама и естетској функцији и интегрисању с околним зеленилом у јединствен систем;

– избегавати примену врста које су инвазивне и алергене. Инвазивне (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);

– подизање зелених површина ускладити с постојећим и планираним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну, канализациону мрежу и др.), као и с трасама надземних инсталација;

– уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе;

– не смеју се изазвати инжењерско-геолошки или други деградациони процеси на локацији и у њеној непосредној околини;

– инфраструктурно опремање објеката извести по високим еколошким стандардима, у складу с планираним грађевинским капацитетима,

– приликом пројектовања размотрити мању примену рефлектујућих материјала за обликовање објеката (стакло, металниране површине и сл.) чији утицај директног и рефлектованог зрачења умањује радну способност и утиче на смањење опште способности становника,

– уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералношко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно члану 99. Закона о заштити природе, налазач је дужан да

пријави Министарству заштите животне и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

(Услови, 03 бр. 021-2112/2, од 18. јуна 2025. године, издати од Завода за заштиту природе Србије)

#### Б.2.1.2. Заштита културних добара

Предметни простор у оквиру границе плана детаљне регулације 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 циљу заштите и очувања евентуалних археолошких налаза, потребно је:

– 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 с 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 ком је откривен,

– инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Обавештење бр. 20-60/2025-2 издато од Републичког завода за заштиту споменика културе и услови бр. 66-94/2025, од 18. јуна 2025. године, издати од Завода за заштиту споменика културе града Београда)

#### Б.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), донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације подручја између улица Војислава Илића, Петра Бајаловића и Косте Хакмана, Градска општина Звездара, IX-03 број 350.14-38/24, 16. децембра 2024. године („Службени лист Града Београда”, број 149/24).

За потребе израде плана детаљне регулације утврђују се мере и услови заштите животне средине.

Извршити одговарајућа инжењерско-геолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметном простору, у складу с одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираног објекта, уз примену адекватних мера заштите од процеса нестабилности.

Капацитет нове изградње утврдити у складу са:

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

– могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој грађевинској парцели и/или подземним етажама објекта; број подземних етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг/гаражно место за све планиране садржаје у оквиру своје парцеле.

Приликом утврђивања спратности, габарита и грађевинске линије планираног објекта, узети у обзир обавезу да

се новом изградњом не наруше еколошки услови становања објеката у окружењу (у смислу смањења/одсуства осунчаности и осветљености); планирани вишеспратни објекат не може заклањати директно осунчање другим објектима више од половине трајања директног осунчања, а у складу с одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине и факторе који утичу на њих, предвидети/обезбедити:

- у циљу заштите вода и земљишта:
  - прикључење планираног објекта на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих, односно изградњу нових инфраструктурних система, у складу с планираним повећањем БРГП-а;
  - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (с кровних површина објекта), зауљених вода с приступних саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина, из гаража, из делова објекта намењених припреми хране - угоститељски објекти (уколико се они планирају) и санитарно-фекалних отпадних вода;
  - избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу с 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 ту и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због евидентираних геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода;
  - изградњу приступних саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и с ивичњацима којима се спречава одливање воде с њих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
  - потпуни контролисани прихват зауљених вода из гаража и с наведених саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципијент; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина, а учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;
  - пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у којима се врши припрема хране (угоститељски објекти) на таложницима/сепараторима и сепаратору масти и уља;
  - квалитет свих отпадних вода који се након третмана у сепаратору масти и уља контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане одредбама Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- у циљу заштите ваздуха:
  - централизован начин загревања планираног објекта прикључењем на систем даљинског грејања;
  - коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта и припрему топле воде, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних панела и соларних колектора на кровне површине и одговарајуће вертикалне фасаде, при чему треба избегавати соларне ћелије које садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл.;
  - озелењавање и уређење слободних и незастртих површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; при

пројектовању и изградњи планираног објекта уградити и природом инспирисана решења као што су: зелени зидови, зелени кровови и кровне баште;

- формирање дрвореда дуж планираних саобраћајница, где год је то могуће, а у циљу смањења загађења ваздуха пореклом од издувних гасова моторних возила и заштите од буке;
- озелењавање паркинг-површина садњом дрворедних садница високих лишћара,
- у циљу заштите од буке:
  - применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција с антивзвучном заштитом, пригушивача буке и др.), при пројектовању, односно изградњи планираног објекта, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија истог (систем за вентилацију и климатизацију, агрегат за струју, графостаница, топлотна подстанца, машинске инсталације и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама 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);
  - примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у објекту свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС УЈ6.201:1990.

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

Објекат планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветрености у свим стамбеним просторијама и, с тим у вези, дефинисати правила за одговарајућу оријентацију објекта и улица, као и успостављање одговарајућег односа између висине предметног објекта и границе парцеле ка суседним стамбеним објектима, чијом применом ће бити остварени ефекти расхлађивања и боље проветрености између објеката.

Делове објекта намењене делатностима/комерцијалним садржајима (уколико ће се у њима вршити промет предмета опште употребе, као и припрема, служење и продаја прехранбених производа), пројектовати и изградити у складу с нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно поштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04). Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, бр. 41/09 и 17/19) и Законом о предметима опште употребе („Службени гласник РС”, бр. 25/19 и 14/22).

У подземним етажама намењеним гаражирању возила нарочито обезбедити:

- систем принудне вентилације, са системом за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”; ако се вентилациони одводи из подземне гараже изводе на површину тла (партерно), посебно водити рачуна да се не

планирају у близини слободних површина намењених игри деце и рекреацији и одмору становника,

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

- систем за праћење концентрације угљен-моноксида с аутоматским укључивањем система за одсисавање,

- систем за контролу ваздуха у гаражама,

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

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

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

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

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

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу с одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС”, број 18/24),

- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гараже током пробног и редовног рада, у складу с одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, број 51/25) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, бр. 5/16 и 10/24).

Планиране трафостанице пројектовати и изградити у складу с 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 трафо-станица не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу с 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, они не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафо-станица; капацитет танкване одредити у складу с 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.

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

Планирани гасовод изградити/поставити у складу с важећим условима, техничким нормама и стандардима дефинисаним: Законом о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 145/14, 95/18 - др. закон, 40/21, 35/23 - др. закон, 62/23, 94/24 и 109/25 - др. закони), Законом о гасу („Службени гласник РС”, број 109/25), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15) и другим подзаконским актима којима је дефинисана ова област.

При пројектовању и изградњи/постављању предметног гасовода, нарочито планирати/обезбедити:

- минимална дозвољена растојања између гасовода и осталих инфраструктурних водова при њиховом укрштању и паралелном вођењу, у складу с одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара,

- минимална хоризонтална растојања од објеката у којима стално или повремено борави већи број људи, у складу са чланом 3. наведеног правилника,

- минималну дубину укопавања, мерену од горње ивице цеви, код укрштања с другим објектима, у складу са чланом 30. наведеног правилника,

- одговарајуће мере заштите у случају удеса и спречавања изливања гаса.

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

Запретину ретензије за прихват атмосферских вода, а која мора бити водонепропусна (уколико се она планира), одредити на основу прорачуна укупног отицаја условно чистих атмосферских вода и пречишћених зауљених отпадних вода (са саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина) и дефинисати је у сарадњи са надлежним водопривредним предузећем.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније могу се постављати на стамбене и друге објекте и на антенске стубове под условом да су испуњени услови утврђени у важећем ППР Београда, поглавље 2.2.3. Заштита и унапређење животне средине, тачка 6.2.

Подизање, одржавање и заштиту нове јавне зелене површине (заштитни зелени појас - ЗП.5) дефинисати у складу с правилима уређења и грађења јавних зелених површина утврђеним ППР СЗП („Службени лист Града Београда”, број 110/19).

Учешће незастртих површина у директном контакту с тлом, у оквиру зоне С8, не може бити мање од 15%; обавезна је израда пројекта пејзажно-архитектонског уређења

слободних и незастртих површина, а након извршене валоризације постојеће вегетације, којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене с потребама одабраних врста.

Обавезно је поштовање минималних удаљености дрворедних садница од одређених инсталација (водоводне, канализационе, телекомуникационе, гасоводне и топловодне мреже и електроенергетских водова); уколико није могуће поштовати 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.

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

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

- амбалажног отпада из комерцијално-продајног простора,

- органског отпада из кухиња угоститељских објеката у типске посуде смештене у посебну, за ту сврху намењену и, по потреби, климатизовану просторију,

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

- рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце), рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др.), у складу с 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 објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и друго), у складу с 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),

- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземних гаража,

- комуналног и другог неопасног 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), током извођења радова на уклањању постојећих и изградњи планираних садржаја предвиди и обезбеди:

- одговарајући начин управљања/поступања с насталим отпадом у складу са законом и прописима<sup>1</sup> донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада,

- сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада који настане током извођења радова, у складу с Планом управљања отпадом од грађења и рушења,

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

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

- попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу с 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 извођења радова, а нарочито:

- током извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да се излију уље и гориво 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 цераде којима се спречава разношење материјала током транспорта.

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

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 с одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

#### Б.2.1.4. Заштита од елементарних непогода и акцидентата

Земљотрес. – Подручје плана детаљне регулације припада зони VII-VIII<sup>o</sup> MCS скале. Заштита од земљотреса се спроводи применом важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

(Сеизмолошки услови бр. 002481141 2025 40800 000 000 240 003 40 004, од 8. јула 2025. године, издати од Републичког сеизмолошког завода)

Пожар. – Планирани објекти морају да буду реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, а у плански документ су имплементирани следеће мере заштите:

- Планом су дефинисана минимална одстојања између објеката са циљем спречавања ширења пожара,
- обезбеђен је простор за приступ и пролаз ватрогасних возила.

Приликом пројектовања објеката у обухвату плана детаљне регулације неопходно је поштовати, у свему, Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), као и важеће техничке прописе и српске стандарде којима је, с аспекта заштите од пожара и експлозија, уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталација и уређаја.

(Услови 01 бр. 021-1092/25-8, од 1. јула 2025. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Кабинет министра)

#### Б.2.1.5. Мере за прилагођавање потребама одбране земље

У подручју Плана детаљне регулације нема услова и захтева за потребе прилагођавања потребама одбране земље.

(Обавештење бр. 7718-2, од 27. јуна 2025. године, издато од Министарства одбране, Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда, Управе за инфраструктуру)

#### Б.2.2. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог 07. – „Инжењерско-геолошка карта терена”)

Саставни део документације плана детаљне регулације је елаборат – инжењерско-геолошке карактеристике терена обухваћеног Планом детаљне регулације подручја између улица Војислава Илића, Петра Бајаловића и Косте Хакмана, Градска општина Звездара („CENTAR M – GEOTENNIKA” ДОО Београд, новембар 2025. године).

Након анализе морфолошких, геолошких, инжењерско-геолошких и хидрогеолошких карактеристика, истражни простор обухваћен планом детаљне регулације, према подобности за градњу, подељен је на следеће инжењерско-геолошке рејоне:

– Рејон А

Обухвата плато на ком се налази малопродајни објекат и паркинг компаније „Лидл”, а затим и део падине нагиба

3-5<sup>o</sup> између улица Косте Хакмана, Јелене Миоч, Учитељске, Др. Велизара Косановића и Дољенске. У геолошком саставу овог рејона до дубине око ~3,0-6,0 m заступљене су делувилалне лесоидне (Q2dl) и глиновите прашине (Q2dprg). У њиховој подини залежу делувилално-пролувилалне прашинасте глине (Q1dpr) врло променљиве дебљине и дубине појављивања. Испод делувилално-пролувилалних прашинастих глина, уз мања локална одступања, на дубини између ~6,0 m и 12,0 m (локално и до 15,0 m) заступљене су неогене лапоровите глине (M23GL). Услед деловања физичко-механичких процеса повлатни део лапоровите глине је деградиран (M23GL). Дебљина овог деградираног дела карактеристичног по сниженим вредностима параметара чврстоће на смицање је најчешће између 2,0 m и 4,0 m. Уз локална одступања на дубини већој од ~12,0 m (15,0 m) залежу добро консолидовани прашинасто-глиновити лапори (M13Lpr.g). У оквиру овог рејона присутна је тзв. лебдећа издан, с нивоом подземне (тачније процедурне) воде на дубини између 6,0 m и 9,0 m. Издан се прихрањује атмосферском и тзв. хаваријском водом која се из оштећених водоводних и канализационих цеви директно инфилтрира у околно тло. Услови за прихрањивање издани су врло ограничени, па је самим тим и њена издашност мала ( $Q=0,3$  l/s). И поред релативно мале количине подземне (процедурне) воде, њено присуство је врло значајно с обзиром на то да битно утиче на промену физичко-механичких карактеристика темељног тла (стање конзистенције, деформабилности и чврстоћу на смицање), што је врло значајно када се планира изградња објекта чије фундације изискује израду дубоких ископа и засека.

У оквиру рејона А издвојене литолошке средине су повољних физичко-механичких карактеристика. Терен је у природним условима стабилан, водооцедан, добре носивости и као такав врло погодан за изградњу објеката и пратеће инфраструктуре. У оквиру овог рејона стабилност ископа дубине до 3,0 m могуће је постићи са шаркарпом нагиба 1 : 1. За ископе веће дубине (две подземне етажне и више подземних етажа), због појаве процедурних вода и деградиране лапоровите глине снижених вредности параметара чврстоће на смицање, потребно је пројектном документацијом дефинисати техничке услове за обезбеђење стабилности ископа и околног терена, технологију његовог извођења, као и начин прихватања и елиминације подземне воде.

Физичко-механичке карактеристике издвојених литолошких средина у оквиру овог рејона омогућавају примену тзв. плитког фундаирања објекта чији је контактни напон у границама  $\sigma = 150-180$  kN/m<sup>2</sup> (за објекте фундаиране на дубини до 4-5 m), односно  $\sigma = 180-250$  kN/m<sup>2</sup> (за објекте с две-три подземне етажне). При извођењу земљаних радова у оквиру овог рејона биће ангажовано тло које по класификацији GN-200 припада II и III категорији (ископи дубине до 7-8 m), односно III и IV категорије (ископи чија је дубина већа од 7-8 m). Део материјала из ископа (прашинасте глине и лесоидна прашина) по својим карактеристикама представљају погодна тла за насипање и нивелисање терена око објеката, као и за локалну замену тла.

– Рејон Б

Овом рејону припадају делови терени обухваћени к. п. бр. 13213/1 КО Звездара, као и део локације на ком се налази малопродајни објекат компаније „Лидл”. Нагиб терена у оквиру овог рејона у знатној је мери модификован током претходних фаза нивелационог уређења. Геолошко-геотехнички склоп терена је такав да је испод насипа врло променљиве дебљине, на дубини до ~5,0-6,0 m залежу врло кохерентне и добро консолидоване (средње до слабо стишљиве) делувилално-пролувилалне прашинасте глине (Q1dpr). У подини

делувијално-пролувијалне глине, на дубини до ~10,0-11,0 m заступљене су деградиране (M23GL\*) и компактне (M23GL) лапоровите глине. Геолошку основу терена чине сиви прашинасто-глиновити лапори (M13Lpr,g), који су у свом повлатном делу местимично измењени оксидационо-редукционим процесима (M13Lpr,g\*). У оквиру овог рејона подземна вода се јавља у виду разбијене издани на дубини између 5,4 m и 7,0 m. У рубном делу овог рејона (уз северну границу кат. парцеле 13213/1 КО Звездара), због дренаже формиране приликом изградње „Beo Shopping Centra” ниво издани је нешто нижи и налази се на дубини између 7,0 m и 10,0 m. То је мешовита издан (интергрануларна и прслинска).

Прихрањује се инфилтрацијом атмосферске воде у тло, а делимично и водом која из хаварисаних инсталација водовода и канализације истиче у околно тло. С обзиром на хидрогеолошке карактеристика литолошких средина заступљених у оквиру овог рејона, као и на начин прихрањавања издани, њена издашност је  $Q = 0,1 - 0,3 \text{ l/s}$ .

У оквиру рејона Б терен је стабилан, водооцедан, без појава забарених зона и расквашеног тла у ножици падине. Погодан је за изградњу објеката и пратеће инфраструктуре. Морфологија површине изискује предузимање обимнијих земљаних радова у фази припреме терена за градњу. Нагиб и геотехнички склоп терена омогућавају израду ископа дубине до 2,5 m, при чему је његову стабилност могуће постићи израдом шкарпе нагиба 1 : 1. Сви дубљи захвати у тлу (ископи, засеци и усеци) могу се изводити само уз примену одговарајућих грађевинских конструкција изведених тако да обезбеде стабилност ископа, околног терена и постојећих објеката и инфраструктуре. Земљани радови, чија дубина задире у ниво подземне воде, изискују да се кроз пројектну документацију дефинишу технички услови за њихово ефикасно одводњавање.

Физичко-механичке карактеристике издвојених литолошких средина у оквиру овог рејона омогућавају примену тзв. плитког фундаирања објекта чији је контактни напон у нивоу контактне спојнице у границама  $\sigma = 150-200 \text{ kN/m}^2$  (за објекте фундаиране на дубини до ~3,0-4,0 m), односно  $\sigma = 200-250 \text{ kN/m}^2$  (за објекте с од две до три подземне етаже). Због извесних разлика у физичко-механичким карактеристикама литолошких средина заступљених у оквиру овог рејона, препорука је да се код објекта с једним подземним нивоом, односно два подземна нивоа избегне каскадни начин фундаирања.

При извођењу земљаних радова у оквиру овог рејона биће ангажовано тло које по класификацији GN-200 припада II и III категорији (ископи дубине до ~6,0 m), односно III и IV категорије (ископи дубине веће од 6,0 m). По својим карактеристикама материјал из ископа (због присуства високопластичних глина) није погодан за насипање и нивелисање терена.

– Рејон Ц

Овај рејон обухвата површине које су у оквиру кат. парцеле бр. 13213/1 КО Звездара коришћене за депоновање земље након протеклих фаза нивелације терена, као и за одлагање отпадног грађевинског материјала. У оквиру овог рејона иницијална површина терена је прекривена материјалом хетерогеног састава у ком су осим грађевинског отпада (шута) присутни земљести материјал из ископа, мање количине комуналног отпада, шљаке, и сл. Одлагање је изведено без икакве претходне селекције материјала, уз минималну или скоро никакву додатну консолидацију. Процењена дебљина овако депонованог насипа је између 2,5 m и 4,5 m.

Овом рејону припадају и шкарпе у зони око Улице Петра Бајаловића и пешачке стазе према Улици Војислава Илића.

У овим зонама површина терена је прекривена насипом дебљине између 1,0 m и 2,0 m.

У подини насипа залежу делувијалне глиновите прашине (Q2dpg), односно делувијално-пролувијалне прашинасте глине (Q1dpr). Дубљи делови терена се по свом геолошком саставу и склопу не разликује битније у односу на рејоне А и Б.

У садашњим условима ово су неповољне зоне за градњу. Ангажовање ових површина изискује комплетно уклањање насипа, а затим, по потреби, и евентуалну додатну консолидацију тла у подлози. Израда дубљих ископа и засека изискује примену одговарајућих техничких решења у циљу очувања стабилности како зоне ископа, тако и терена у његовој околини. Посебно осетљиви део овог рејона је шкарпа испод пешачке стазе. Препорука је да се у овом делу терена не изводе дубљи ископи и засеци (преко 2,0 m) јер би могли нарушити стабилност терена и стамбених објеката у Шамачкој улици.

### Б.2.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности смањују потрошњу свих врста енергије у насељима и зградама, уз смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

Енергетска ефикасност изградње постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према биоклиматским аспектима и подизањем одговарајућег зеленила,
- ефикасним уређивањем јавних површина и објеката, уз рационално формирање јавне расвете,
- изградњом централизованих система грејања и хлађења,
- изградњом објеката са сопственом производњом енергије и др.

Приликом изградње објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности, у складу с важећом законском регулативом.

### Б.2.4. Мере за коришћење обновљивих извора енергије

У подручју плана детаљне регулације објекте је могуће снабдевати топлотном енергијом за потребе грејања, припреме топле воде, хлађења и у технолошке сврхе коришћењем геотермалне и соларне енергије.

За потребе снабдевања топлотном енергијом планираних садржаја, планира се коришћење геотермалних топлотних пумпи (топлотне пумпе вода-вода) повезаних с експлоатационим бунарима, у комбинацији с ваздушним топлотним пумпама (топлотне пумпе ваздух-вода). Овакав систем може се користити и у летњем режиму за потребе хлађења.

Примена наведених топлотних пумпи као топлотног извора омогућава изградњу енергетски ефикасних објеката с релативно ниским вредностима топлотних губитака (с малим коефицијентом пролаза топлоте), односно примену норматива мање вредности у одређивању укупног топлотног конзума и димензионисању комплетне термотехничке опреме и уређаја.

Коришћење Сунчеве енергије може задовољити само око 10–20% потреба за топлотном енергијом, те се соларни системи могу користити на предметној локацији само као допунски топлотни извор за загревање потрошне топле воде (ПТВ).

### Б.2.5. Услови за приступачност простора

Обавезна је примена важећих прописа који се односе на услове којима се површине и објекти чине приступачним особама с инвалидитетом, у складу с важећим стандардима приступачности.

### Б.2.6. Услови за евакуацију отпада

Заступљена технологија за евакуацију комуналног отпада у предметној зони града је судовима – контејнерима запремине 1.100 l и габаритних димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m, која треба да остане и у случају новоградње на поменутом простору. Број контејнера које инвеститор треба да набави за потребе сваког предвиђеног објекта појединачно, обрачунава се помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> његове корисне површине, а затим издвоји и простор за њихово постављање.

Према Одлуци о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Службени лист Града Београда”, бр.ј 71/19, 78/19 и 26/21), контејнери морају бити смештени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксевима у оквиру граница формираних грађевинских парцела и треба им омогућити несметани прилаз за раднике надлежног комуналног предузећа. Ручно гурање судова комунални радници могу обављати само по равној, избетонираној подлози, без степеника, с 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.

Одношење смећа може се обављати само уколико се до сваке позиције судова обезбеди саобраћајни прилаз прилагођен карактеристикама комуналног возила, чије су габаритне димензије: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, осовински притисак 10 t и полупречник окретања 11,0 m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине коловоза 3,5 m, а двосмерна 6,0 m, с нагибом до 7%. Није дозвољено кретање возила уназад, па је потребно обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за њихово окретање.

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори за те потребе унутар самих објеката, у приземљу или на подземној етажи, уз реализован приступ у складу с наведеним условима и прописима из ове предметне области. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, с електричним осветљењем и могућностима за редовно одржавање њихове хигијене. У смећарама се контејнери морају тако распоредити да се сваком од њих може директно прићи ради подједнаког коришћења и пуњења. Уколико се не предвиђа улазак комуналног возила у објекат, неопходно је обезбедити одговорна лица која ће судове у термину њиховог доласка изгурати на 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 остале врсте отпада складиште у специјалне судове и предају у надлежност посебно изабраним оператерима на даљи третман.

За реализацију сваког новог објекта појединачно, инвеститори њихове изградње су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове који при техничком пријему морају бити у потпуности испоштовани на терену како би били обухваћени оперативним планом за одношење смећа и системом наплате услуге.

(Услови, бр. 8633/2, 9. јуна 2025. године, издати од ЈКП „Градска чистоћа”)

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

У табелама број 2, 3, 4, 6 и 8 у случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана детаљне регулације важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога 05. – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”.

### Б.3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог 04. – „Регулационо-нивелациони план”)

Табела 2. – Попис грађевинских парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Катастарске парцеле (КО Звездара)
Улица Петра Бајаловића	СА - 2	2.009	целе к. п. бр. 13213/5 и 13213/6 и делови к. п. бр. 13213/1, 13213/2, 13213/7, 13223/2 и 13223/8
Раскрсница улица Петра Бајаловића, Косте Хакмана и Јелене Миоч	СА - 3	412	делови к. п. бр. 13213/1, 13213/7, 13217/1, 13217/8, 13220/2, 13221/1, 13543/1 и 13543/3
Улица Косте Хакмана	СА - 4	689	делови к. п. бр. 13217/1 и 13217/8

#### Б.3.1.1. Мрежа саобраћајница

##### Опис постојећег стања

Границом Плана детаљне регулације обухваћени су делови улица Петра Бајаловића и Косте Хакмана, а у окружењу се налазе улице Јелене Миоч, Петрињска, Козарчева, Пљеваљска, Учитељска и Др Велизара Косановића, као и крак Улице Војислава Илића (који тангира западну границу Плана детаљне регулације и омогућава приступ објекту „ЛИДЛ”). Предметне саобраћајнице припадају секундарној уличној мрежи и служе за приступ конкретним садржајима.

Подручје предметног плана детаљне регулације везу с Улицом мис Ирбијевом остварује преко улица Јелене Миоч, Петрињске, Козарчеве, Пљеваљске и Др Велизара Косановића.

Улица др Велизара Косановића представља део секундарне уличне мреже. Овом улицом пролази траса тролејбуске линије ЈГПП. У попречном профилу улица садржи коловоз ширине 9,0 m и обостране тротоаре ширине ~2,5 m.

У постојећем стању Улица Јелене Миоч у дужини од око 170 m има ширину коловоза од 5,0 m и делимично изграђен тротоар с једне стране у ширини од 1,5 m. Приметно је да су возила паркирана дуж коловоза ове улице, као и на тротоару. У наставку те улице ка раскрсници с Улицом Косте Хакмана у дужини од око 55 m изграђен је коловоз ширине 6,0 m с обостраним тротоарима ширине од по 2,0 m.

Улица Косте Хакмана је изграђена са ширином коловоза од 6,0 m и с обостраним тротоарима ширине од по 2,0 m, осим крака ове улице који се завршава окретницом, где је ширина коловоза око 3,0 m.

Улица учитељска израђена је у дужини од око 58 m и завршава се слепо, има ширину коловоза 6,0 m и једнострано тротоар променљиве ширине.

Улица Петра Бајаловића изграђена је у дужини од око 43 m с коловозом променљиве ширине и једнострано тротоаром ширине 2,0 m.

Улица петрињска изграђена је с коловозом ширине око 5,0 m и обостраним тротоарима ширине око 1,3 m.

Пешачка комуникација остварује се од Улице Петра Бајаловића с Улицом Војислава Илића.

##### Планирано решење

Концепт саобраћајне мреже заснива се на ПГР Београда, према ком су све саобраћајнице у обухвату Плана детаљне регулације део секундарне саобраћајне мреже.

У складу с планираном типологијом блока, планиране саобраћајнице – улице Косте Хакмана и Петра Бајаловића,

својом регулацијом задовољавају потребе за безбедно одвијање саобраћаја унутар предметног блока, и то како пешачког, тако и динамичког саобраћаја.

Улице Косте Хакмана и Петра Бајаловића остварују везу с Улицом др Велизара Косановића, преко улица у окружењу – улице Јелене Миоч, Петрињске, Козарчеве и Пљеваљске.

Крак Улице Војислава Илића је изведен и омогућава приступ до садржаја у западном делу подручја Плана детаљне регулације.

Саобраћајнице у подручју плана детаљне регулације планиране су као секундарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај и формиране су тако да омогуће неометан и безбедан приступ свим планираним садржајима.

Улица Косте Хакмана планирана је за двосмерно кретање возила, ширине регулације од 9,5 m и у попречном профилу садржи коловоз ширине 6,0 m и обостране тротоаре ширине 2,0 m. У наставку ова улица има ширину коловоза од 6,0 m с припадајућом окретницом за противпожарно возило.

Улица Петра Бајаловића планирана је за двосмерно кретање возила, на једном делу има ширину регулације од 11,5 m и у попречном профилу садржи коловоз ширине 6,0 m и тротоаре ширине 2,0 m, односно 2,5 m, док на другом делу има ширину регулације минимално 13,5 m, осим коловоза од 6,0 m и тротоара од 2,0 m, односно 2,5 m, у попречном профилу је планирано и подужно паркирање возила у ширини од 2,0 m.

У дужини од 100 m од Улице Петра Бајаловића ка Улици Војислава Илића планирана је комунална стаза у ширини од 3,5 m како би могло да се приступи планираној инфраструктури (канализационој мрежи).

Колски приступ до зоне С8 остварити из улица Петра Бајаловића и/или Косте Хакмана. Колски приступ до зоне М5 остварити с крака Улице Војислава Илића. Колске приступе димензионисати тако да меродавно возило може ући на парцелу/изаћи с парцеле ходом унапред, без додатног маневрисања. Удаљеност колског приступа од раскрснице за секундарну уличну мрежу износи 15 m (мерено од регулационе линије попречне улице). 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, у минималној дужини од 5,0 m с максималним нагибом од 5% како се возила која чекају на улазак у гаражу не би задржавала на јавној саобраћајној површини. Позиције приступа одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај кроз разраду техничке документације.

Коловозну конструкцију димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу, структури саобраћаја и геомеханичким карактеристикама тла. Површину коловозног застора извести од најквалитетнијих материјала с аспекта пријањања и трајности.

У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица које се граниче с подручјем Плана детаљне регулације. Предложено нивелационо решење прилагођено је постојећем терену. У даљој разради техничке документације дозвољена је корекција нивелете у циљу постизања квалитетнијег саобраћајно-техничког решења.

Према положају грађевинских линија објекта у односу на регулационе линије блока, омогућено је постављање тротоарних преградних елемената у раскрсницама.

Трасе инфраструктурних водова планирају се тако да радови и интервенције на њима што мање ометају функционисање саобраћаја. Укрштање инфраструктурних водова с улицом, уколико техничке могућности дозвољавају, врши се под правим углом и ван зоне раскрсница. Надземни кабловски водови постављају се на висини од минимум 4,75 m од највише тачке коловоза.

Све елементе попречног профила улица одвојити одговарајућим оивичењем.

Код улица које се „слепо“ завршава планирају се окретнице према важећем Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

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

У техничкој документацији може се вршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајнице.

Пешачки приступи предметној локацији у обухвату плана детаљне регулације остварују се дефинисаном комуналном стазом (парцела ознаке СА-1), која се надовезује на Улицу Петра Бајаловића и преко тротоара у профилу јавних саобраћајница.

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

Стубови јавне расвете морају се поставити на прописану удаљеност од коловоза тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

У циљу повећања безбедности саобраћаја, у зонама раскрсница пројектовати осветљење јачег интензитета.

У оквиру сваке парцеле планирати капацитете/простор за паркирање бицикала („П” профили, чешљеви и сл.). Нормативе за димензионисање потребног броја паркинг-места дефинисати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, бр. 27/02, 11/05, 6/10 – др. одлука, 2/11, 10/11 – др. одлука, 42/12, 31/13, 44/14 и 79/15).

### Б.3.1.2. Јавни градски превоз путника

#### Опис постојећег стања

Предметна локација је опслужена линијама ЈГПП-а, које саобраћају улицама Војислава Илића, Учитељском, Др Велизара Косановића и Мис Ирбијевом.

#### Планирано решење

Према планским поставкама и смерницама развоја система јавног градског превоза путника (ЈГПП), Секретаријата за јавни превоз, планирано је задржавање постојећих и планираних траса аутобуских и тролејбуских линија подсистема јавног превоза које тангирају предметно подручје:

– трасом Војислава Илића – Мис Ирбијеве – Др Велизара Косановића – Пљеваљска – Мирка Сандића, аутобуска линија ЈГПП 20 у оба смера,

– трасом Војислава Илића – Мис Ирбијеве – Др Велизара Косановића – Учитељска, тролејбуска линија 21 у смеру ка Звездари,

– трасом Учитељска – Марчанска – Мис Ирбијеве – Војислава Илића, тролејбуска линија 21 у смеру ка граду.

Оставља се могућност реорганизације мреже линија ЈГПП на предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, изградњом планираних саобраћајница, повећањем превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

Преко позиција стајалишних платоа није могуће планирати колске приступе, приступне саобраћајнице и приступе паркинг-просторима.

Задржавају се позиције контактне мреже с носачима – стубовима постављеним у тротоар непосредно уз коловоз

саобраћајница Војислава Илића, Мис Ирбијеве, Др Велизара Косановића, Учитељске и Марчанске, којима се крећу возила јавног превоза путника.

Приликом израде техничке документације обавезно је прибавити услове Секретаријата за јавни превоз.

### Б.3.1.3. Јавни паркинг-простор

#### Опис постојећег стања

Паркирање возила обавља се на припадајућим парцелама, као и на тротоарима у регулацији улица.

#### Планирано решење

У оквиру регулационог појаса јавних саобраћајница планирано је 12 паркинг-места за аутомобиле поштујући услов да се она налазе испред тротоара гледано с коловоза. Димензије паркинг-места пројектовати у складу с важећим стандардом (SRPS U.S4.234:2020, из априла 2020. године).

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

Саобраћајнице на подручју плана детаљне регулације су део секундарне саобраћајне мреже, тако да не постоје просторне могућности за формирање дрвореда или било које форме линијског зеленила.

*(Услови, IX-03 бр. 350.1-981/2025, од 14. августа 2025. године, издати од Секретаријата за саобраћај Услови, XXXIV-03 бр. 346.7-42/2025, од 19. августа 2025. године, издати од Секретаријата за јавни превоз)*

### Б.3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог 06. – „Синхрон план”)

#### Б.3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

##### Опис постојећег стања

Предметна територија се по свом висинском положају налази у другој висинској зони водоснабдевања града. Према правилима за димензионисање водоводне мреже ЈКП БВК ( $Q_{\max h} = 450$  л/дан/ст,  $Q_{\max h} = 180$  л/дан/запосл.), за планираних 505 становника и 202 запослена, санитарна потрошња у часу максималне потрошње износи 3,1 л/с. Најмања потрошња надземних хидраната на уличној мрежи по једном пожару је 10 л/с. Најмања количина воде за гашење пожара унутрашњом хидрантском мрежом је 5 л/с. За обезбеђење већих количина воде за гашење пожара објеката хидрантском и спринклер мрежом, која зависи од степена отпорности конструкције објекта према пожару, категорије технолошког процеса према угрожености од пожара у коју се сврстава тај објекат и запремине објекта, потребно је унутар објекта изградити резервоар чија ће запремина обезбедити гашење објекта у рачунском трајању пожара. Уколико не постоји друго техничко решење, планирати резервоар с алтернативним начином снабдевања водом.

Унутар граница предметног плана детаљне регулације и у ободним улицама постоје следећи цевоводи:

- Ø 100 mm у Улици Косте Хакмана,
- Ø100 mm у Улици Јелене Миоч,
- Ø100 mm/Ø150 mm у Улици др Велизара Косановића,
- Ø160 mm у Улици Војислава Илића.

##### Планирано решење

Сви цевоводи пречника мањег од Ø100 mm се укидају и планирани су цевоводи минималног пречника Ø150 mm.

Постојеће потрошаче, чији се цевоводи укидају, потребно је превезати на нови цевовод.

Трасе планиране водоводне мреже вођене су јавним

површинама, тротоарима или ивичњацима, у складу са синхрон планом.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист РС”, број 3/2018), 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.

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на њих прибавити сагласности. Уколико се за нове објекте планира спринклер инсталација, потребно је унутар објеката планирати резервоаре.

*(Услови бр. 33834/14-1/1114/25, од 9. јуна 2025. године, издати од ЈКП „Београдски водовод и канализација”)*

#### Б.3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

##### Опис постојећег стања

Разматрано подручје припада територији на којој је претежно заступљен општи систем канализације атмосферских и употребљених вода, док се мањи део канализације по сепарационом систему (КЗ – комерцијални садржаји – „Лидл”).

Канализација општег система постоји у улицама у планском подручју и у окружењу, и то у:

- Велизара Косановића, канал општег система Ø250–350 mm,
- Јелене Миоч, канал општег система Ø250 mm,
- Косте Хакмана, канал општег система Ø400 mm.

Каналом општег система Ø400 mm отпадне воде се низводно одводе до колектора општег система у Улици Мис Ирбијевој ОБ 60/110–110/160 cm. Канал ОК 400 низводно пролази кроз приватне парцеле и спушта се до стазе између комплекса Букуље и ТЦ Беоцентар. Измештање овог канала је делимично изведено у оквиру ТЦ Беоцентар, при чему је измештен канал пречника Ø250 mm, уместо Ø400 mm. Због немогућности приступа и одржавања, канал Ø400 mm (250 mm) ван граница плана детаљне регулације сматра се интерном канализацијом.

У огранку Улице Војислава Илића уз границу плана детаљне регулације (поред „Лидла”) заснован је сепарациони систем канализације. Фекални колектор ФК Ø250 mm одводи употребљене воде до општег колектора у Мис Ирбијевој, а атмосферски канал А Ø315 mm одводи атмосферске воде до растеретног колектора АБ Ø225/225 cm дуж Улице мис Ирбијеве.

##### Планирано решење

Према Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”, канал Ø400 mm не може бити реципијент за отпадне воде с површина у границама плана детаљне регулације. С обзиром на денивелацију терена у границама плана детаљне регулације није могуће гравитационо прикључење канализације на реципијент у Улици Велизара Косановића.

Реципијент употребљених и кишних вода с предметног подручја је постојећи колектор општег система О 70/125 Б у Улици Војислава Илића. Веза планиране уличне канализације остварује се на постојећу канализацију општег система положену у саобраћајници паралелној с Улицом Војислава Илића.

Унутар плана детаљне регулације сви канали општег система чији је пречник Ø250 mm се замењују новим минималног пречника Ø300 mm. Канализација Ø400 mm у Улици Косте Хакмана северно од раскрснице Косте Хакмана, Јелене Миоч и

Петра Бајаловића се укида, чиме се испуњава услов да се канал Ø400 mm не може користити као реципијент. У Улици Косте Хакмана, северно од раскрснице Косте Хакмана, Јелене Миоч и Петра Бајаловића планира се нови канал минимално Ø300 mm, који гравитира ка каналу Ø400 mm на поменутој раскрсници. Од поменуте раскрснице, канализација се даље води каналом Ø минимално 400 mm дуж Улице Петра Бајаловића и комуналне стазе до прикључења на постојећу канализацију положену у саобраћајници паралелној с Улицом Војислава Илића.

За прикључење новопроектованих објеката на уличну канализациону мрежу могуће је предвидети интерну ретензију која би ограничавала улив кишних вода у градску канализациону мрежу у складу с капацитетима уличне канализације. Интерне ретензије нису у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”, већ су предмет унутрашњих инсталација објеката.

Објекте прикључити на уличну канализациону мрежу у складу с техничким нормама и прописима Београдске канализације. Кориснике чија се канализација укида неопходно је превезати на нову канализациону мрежу. Уколико се у оквиру површина С8, К3 и М5 планирају црпне станице, оне нису у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”, већ су предмет унутрашњих инсталација објеката.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација канализације. Изнад објеката канализације није дозвољена никаква изградња.

Планирати одводњавање свих слободних површина улицама у оквиру границе Плана детаљне регулације 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 постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу с Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12, 1/16).

Трасе планиране канализационе мреже вођене су у јавним површинама у складу са синхрон планом.

Минимални пречник уличне канализације општег система је Ø300 mm.

У фази и за потребе израде идејног решења канализације потребно је израдити хидрауличку анализу за предметно сливно подручје.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на њу прибавити сагласности. Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

(Услови бр. 14-1/1116/25, од 1. јула 2025. године, издати од ЈКП „Београдски водовод и канализација”)

Табела 3. – Попис катастарских парцела за објекте и комплексе канализационе мреже

Назив површине јавне намене	Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Катастарске парцеле (КО Звездара)
Комунална стаза	СА - 1	372	Делови к. п. бр. 13594/2, 13594/5, 13594/7, 13595/1 и 13595/3

### Б.3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

Опис постојећег стања

Подручје у обухвату Плана детаљне регулације налази се на конзумном подручју трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV „Коњарник”, ТС 35/10 kV „Смедеревски пут” и ТС 110/10 kV „Београд 036-Обилић”. На подручју се налазе подземни водови 10 kV и подземни и надземни водови 1 kV (0,4 kV).

Планирано решење

У оквиру планиране изградње, у границама Плана детаљне регулације, процењени потребни електроенергетски капацитети износе  $P_j = 1.700 \text{ kW}$ .

Прикључење планираних садржаја на дистрибутивни систем електричне енергије планира се из две нове трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV, с капацитетом од 1 x 1.000 kVA, у зони планираног вишепородичног становања (зона С8). Након што се буде дефинисала потребна једно-времена снага, за сваку појединачну изградњу, кроз услове „Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд може бити дефинисан и другачији број и тип ТС 10/0,4 kV, као и инсталирана снага трансформатора.

За ТС 10/0,4 kV капацитета 1.000 kVA, која се гради као слободностојећи објекат, обезбедити простор минималне површине 4,5 m x 3,5 m (димензије не узимају у обзир уземљивач око ТС).

ТС које се планирају у оквиру објеката, по правилу, планирати у приземљу објеката. ТС 10/0,4 kV за унутрашњу монтажу у подземним просторијама у објектима (подруми, гараже и сл.) примењују се у случајевима када друга решења нису могућа, уз одобрење „Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд, Огранак Београд центар, на првом подземном нивоу.

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

- одељење за смештај трансформатора (минималних димензија 2,5 m x 2,0 m),
- одељење за смештај развода вишег и нижег напона (минималних димензија 3,0 m x 2,5 m) или
- одељења за засебан смештај развода вишег и нижег напона (минималних димензија 2,5 m x 2,0 m),
- минималне димензије односе се на минималан капацитет ТС 10/0,4 kV од 1.000 kVA.

Објекти, односно ТС 10/0,4 kV у власништву купца, у којима се планира мерење утрошене електричне енергије на средњем напону, морају имати посебну погонску просторију оквирних димензија 6,0 m x 2,5 m за смештање опреме која је у власништву „Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд и друге просторије/друга одељења за смештај опреме, која је у власништву купца. Минимална висина сваког одељења и погонске просторије мора да буде 2,9 m.

Просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу с прописима којима се уређује заштита од буке и нејонизујућих зрачења. Звук који производи ТС треба ограничити на 40 db дању и 30 db ноћу рачунајући на граници објекта.

ТС се мора тако изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови, који могу настати у ТС, могу несметано одлазити. Енергетски трансформатори 10/0,42 kV треба да имају природно хлађење. У ТС која се налази у склопу неког другог објекта ваздух мора да излази непосредно напоље. Отвори за вентилацију морају бити тако изграђени да на прометним местима не угрожавају пролазнике.

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

Планира се прикључење планираних ТС новим 10 kV водовима на постојеће и планиране 10 kV водове. У ту сврху планира се изградња нове и реконструкција, односно реконфигурација постојеће средњенапонске мреже.

Планирају се коридори за пролаз 10 kV и 1 kV кабловских водова дуж свих саобраћајница, у тротоарима.

За потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова, који су део телекомуникационог система за надзор и управљање дистрибутивном електроенергетском мрежом, уз дистрибутивне кабловске водове 10 kV планира се полагање подземних оптичких каблова у ров уз електроенергетске кабловске водове, у две полиетиленске цеви пречника Ø40 mm, одговарајуће дужине.

Планира се постављање подземних дистрибутивних електроенергетских водова 10 kV, 1 kV и телекомуникационе инфраструктуре, подземно у ров дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја водова у рову.

У случају укрштања водова и саобраћајница, планира се резерва у кабловицама, и то за водове 10 kV 100% резерве, а за водове 1 kV 50% резерве. Користити отворе кабловске канализације пречника Ø100 mm за 10 kV и 1 kV водове. Потрено је обезбедити довољан број отвора кабловске канализације за прелазак будућих кабловских водова преко свих саобраћајница обухваћених Планом детаљне регулације.

Правила за измештање и заштиту постојећих електроенергетских објеката

– Извођење свих радова вршити уз присуство надлежних служби „Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд.

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

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

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

– Радове у близини кабла вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла.

– Приликом измештања водова поштовати потребна међусобна растојања и углове савијања при паралелном вођењу и укрштању с другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у траси електроенергетских водова.

– Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни 10 kV и 0,4 kV водови, потребно их је заштитити или изместити на безбедно место.

– Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена с важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима „Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд.

– Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.

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

У обухвату предметног плана детаљне регулације, као и у непосредној близини обухвата предметног плана

детаљне регулације нема објеката који су у надлежности „Електро мрежа Србије” А.Д.

Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату предметног плана детаљне регулације, као и у непосредној близини обухвата предметног плана детаљне регулације није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електро мрежа Србије” А.Д.

*(Технички услови, број 80110 БМ, 4074/25, од 11. августа 2025. године, издати од „Електродистрибуције Србије” и услови број 130-00-UTD-003-1183/2024, од 3. октобра 2024. године, издати од „Електро мрежа Србије” АД)*

#### Б.3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Опис постојећег стања

На подручју у обухвату плана детаљне регулације изградња је кабловска ТК канализација, оптички и бакарни ТК каблови у ТК канализацији, подземни оптички и бакарни ТК каблови, надземни оптички и бакарни ТК каблови са стубовима и ТК изводи.

Планирано решење

Планира се заштита, односно измештање свих постојећих телекомуникационих (ТК) објеката који су угрожени планираном изградњом.

На предметном подручју се наведене потребе за ТК услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет ТК мреже. Планира се да се потребе за новим телефонским прикључцима, односно ТК услугама решавају у складу с најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже, уз примену нових технологија. Планирани број телефонских прикључака за нове садржаје износи око 270.

За нове и постојеће стамбене објекте вишепородичног становања (зона С8) приступна ТК мрежа се планира GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To The Home), који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу неопходно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем ТК канализације. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, за повезивање претплатника, односно планираних објеката на ТК мрежу, за будуће потребе полагања телекомуникационих каблова у оквиру Плана детаљне регулације планирају се следећи капацитети ТК инфраструктуре:

– планира се траса – коридор за ТК канализацију капацитета две PVC (PENĐ) цеви Ø110 mm дуж свих саобраћајница у делу где нема изграђене постојеће ТК канализације,

– позиција окана, односно растојања између окана планирају се тако да распон између два окна не буде већи 50,00–60,00 m у зависности од ситуације на терену, односно од других инсталације, од позиције планираних објеката, као и од раскрсница улица,

– планира се изградња ТК окана на свим раскрсницама улица у границама плана детаљне регулације, као и на средини распона између две раскрснице, где је распон дужи од 100,0 m,

– планирају се прелази испод коловоза саобраћајнице из свих окана на раскрсницама и на средини распона између две раскрснице,

– планира се завршавање прелаза у окнима на другој страни саобраћајнице,

– планира се повезивање нове ТК канализације на постојећу,

– планира се изградња нове ТК канализације у слободној јавној површини или у тротоару.

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не смеју се угрозити постојећи ТК објекти приказани на графичком прилогу број 6.

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

За будуће потребе бежичне приступне мреже, планира се постављање базних станица мобилне телефоније на објектима високе спратности. За постављање на стамбеним објектима је потребна сагласност стамбене заједнице, а на пословним објектима сагласност инвеститора – власника објекта. За будуће локације базних станица на објектима неопходно је обезбедити приступ локацији и трофазно напајање с једновременом снагом од 3,5 kW.

Позиција будућих базних станица мобилне телефоније одредиће се приликом израде даље пројектне документације.

При изради техничке документације поштовати сву важећу законску регулативу из ове области, а посебно Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС”, бр. 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центра и радио-станица („Службени гласник РС”, број 83/24) и Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката („Службени гласник РС”, број 123/12).

(Услови бр. 249159/2-2025, од 9. јуна 2025. године, издати од предузећа за телекомуникације „Телеком Србија” АД)

#### Б.3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

Опис постојећег стања

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Коњарник” и конзуму магистралног топловода М1. Повезивање корисника обавља се индиректно, преко измењивачких подстанци, а примарни део инсталације ради у температурном режиму 120/55°C.

Унутар границе Плана детаљне регулације и у окружењу се налази изграђена следећа топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране”:

– дистрибутивни топоводи:

– топоводи пречника Ø610.0/800 и Ø609.6/8.0 у зони пешачког пролаза, неизграђеног земљишта и Улице Војислава Илића;

– топоводи пречника Ø457.2/6.3 и Ø355.6/5.6 у зони неизграђеног земљишта и прелаза Улице Војислава Илића;

– топоводи пречника Ø219.1/315 у зони пешачког пролаза, неизграђеног земљишта и Улице Војислава Илића;

– топоводи пречника Ø219.1/315, који није у функцији,

у зони неизграђеног земљишта и дуж Улице Војислава Илића;

– топоводи пречника Ø159.0/4.5, који није у функцији, уз северну границу Плана детаљне регулације, од интерне саобраћајнице уз Улицу Војислава Илића према Улици Косте Хакмана. У делу паркинга малопродајног објекта „ЛИДЛ” топовод је демонтиран и извађен,

– прикључни топоводи:

– топовод пречника Ø114.3/3.6 – није у функцији и

– топовод пречника Ø70.0/2.9.

Планирано решење

Планирају се коридори за следеће дистрибутивне топоводе:

– дистрибутивни топовод пречника Ø168.3/250 дуж Улице Петра Бајаловића и

– дистрибутивни топовод пречника Ø139.7/225 и Ø114.3/200 дуж Улице Косте Хакмана.

Због планиране изградње у зони С8, планира се демонтиража топловода пречника Ø159.0/4.5, који није у функцији и налази се уз северну границу Плана детаљне регулације.

Планира се прикључење објекта на топлификациону мрежу индиректно, преко предајне подстанце у објекту. Просторију за топлотну подстанцу предвидети у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближем постојећем/планираном топоводу (по могућности с оријентацијом према улици). Просторију за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанце, предвидети у складу с Правилима о раду дистрибутивних система („Службени лист града Београда”, број 54/14). Просторија подстанце мора да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Прикључење објекта на топоводну мрежу вршити према Техничким условима ЈКП „Београдске електране”.

(Услови, бр. RI-32165/25/1, од 13. јуна 2025. године, издати од ЈКП „Београдске електране”)

Табела 4. – Попис катастарских парцела за објекте и комплексе топоводне мреже

Назив површине јавне намене	Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Катастарске парцеле (КО Звездара)
Инфраструктурна површина у функцији топловода	ТО	38	Цела к. п. бр. 10450/24

#### Б.3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

Опис постојећег стања

У обухвату плана детаљне регулације нису изграђени гасоводна мрежа, ни припадајући објекти.

Планирано решење

Укупан капацитет гасног прикључка за потребе постојећих и нових објеката је око 2.550,00 Sm<sup>3</sup>/h.

Планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви МОР 4 bara у регулацијама свих постојећих и планираних саобраћајница.

Од планиране дистрибутивне мреже планира се изградња гасних прикључака до објеката будућих потрошача и мерно-регулационих станица или регулационих станица и мерних сетова, тако да сваки власник просторне целине има посебно мерење потрошње гаса.

Потребно је поштовати сва прописана растојања од планираних гасних инсталација и у свему се придржавати:

– Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС”, број 86/15),

- техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката.
- Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката
1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 бара
    - Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.
    - Минимално растојање објеката од гасовода је 1,0 m.
    - Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,80 m.
    - Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.
    - Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60°.
    - Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.
    - Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.
    - Полагање гасовода дуж саобраћајница врши се без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу с условима управљача пута.
    - Поштовати сва минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода МОР ≤ 4 бара, са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима дата важећим правилником.
  2. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Табела 5.

	Минимално растојање	
	При укрштању (m)	При паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 kV < U ≤ 20 kV	2	2
20 kV < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање рачуна се од темеља стуба далековода.

(Услови, бр. 06-07-11/920/1, од 1. јула 2025. године, издати од ЈП „Србијагас“)

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

##### Б.4.1. Површине за становање (зона С8)

Табела 6. - Попис катастарских парцела за зону С8

Назив површине остале намене	Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Катастарске парцеле (КО Звездара)
Зона С8	ГП 1	10.293	Делови к. п. бр. 13213/1, 13217/8 и 13543/3

Табела 7. - Правила уређења и грађења у зони вишепородичног становања (С8), трансформација привредних и других комплекса

Основна намена површина	– Вишепородично становање – У подземним етажама није дозвољено становање, а могу се лоцирати: гаража, инфраструктурни објекти и комерцијални садржаји које не угрожавају животну средину и не стварају буку.
Компатибилност намене	– С вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и зелене површине. – Однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%. Појединачна ламела може имати компатибилну намену као једину. У случају градње комерцијалних садржаја у приземљу, мора се пројектовати посебан улаз.
Број објеката на парцели	– На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта, који може имати више ламела/улаза. – Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и гаража за смештај аутомобила које су могу градити као самостални објекти на грађевинској парцели.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Планира се јединствена грађевинска парцела за зону С8, површине око 10.293 m <sup>2</sup> .

Приступ грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приступ грађевинској парцели остварити директно, с јавних саобраћајница - улице Петра Бајаловића и Косте Хакмана.</li> <li>- Директан приступ подразумева да грађевинска парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину.</li> <li>- На местима приступа грађевинској парцели на уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара у регулацији улице у ширини приступа.</li> <li>- Дефинитиван положај приступа грађевинској парцели одређује се у техничкој документацији, у складу с условима надлежних институција.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Максимални индекс заузетости на грађевинској парцели је 50%.</li> <li>- Максимални индекс заузетости подземне етаже је 85%.</li> </ul>
Висина објекта (Н)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Максимална висина венца објекта је висина венца крова (у случају реализације пуне етаже), односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна (у случају реализације повучене етаже). Висина објекта се рачуна од нулте коте.</li> <li>- Максимална висина венца објекта је 32 m.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Објекат поставити у оквиру зоне грађења, дефинисане грађевинским линијама (у односу на регулационе линије површина јавне намене) и минималним растојањима од граница грађевинске парцеле.</li> <li>- Објекат је према положају на парцели слободностојећи.</li> <li>- У случају разуђене структуре објекта (нпр. „П” облик) минимално растојање између делова објекта је 2/3 висине вишег објекта у случају оријентисања стамбених просторија, односно 1/2 висине вишег објекта у случају отварања помоћних просторија.</li> <li>- Грађевинска линија подземних делова објекта може се поклапати с бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији се поклапа са надземном грађевинском линијом.</li> <li>- Уколико је грађевинска линија подземне етаже изван надземног габарита објекта, горња плоча подземне етаже мора бити усклађена с котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Објекат поставити на мин. 1/3 висине објекта.</li> </ul>
Међусобно растојање ламела на истој грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимално растојање ламела с отворима стамбених просторија од суседне ламеле је 2/3 висине више ламеле.</li> <li>- Минимално растојање ламеле с отворима помоћних просторија (парапет отвора 1,6 m) од суседне ламеле с отворима стамбених просторија је 2/3 висине више ламеле.</li> <li>- Минимално растојање ламеле с отворима помоћних просторија (парапет отвора 1,6 m) од суседне ламеле с отворима помоћних просторија је 1/2 висине више ламеле.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Кота приземља стамбеног дела објекта је максимално 1,6 m виша од нулте коте. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена улазе у габарит објекта.</li> <li>- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Процент слободних и зелених површина на нивоу грађевинске парцеле је мин. 50%.</li> <li>- Минимални процент зелених површина на нивоу грађевинске парцеле у директном контакту са тлом је 15%.</li> <li>- У оквиру слободних и зелених површина пројектовати дечја игралишта и простор за рекреацију на порозним подлогама (трава, плута, пиљевина, песак...).</li> <li>- Пројектовати озелењавање декоративним формама дрвећа и шибља, перенским засадама и нижим формама жбуња, као и избором садног материјала који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.</li> <li>- Формирати затрављене површине, као и стазе, степеништа и одморишта од квалитетних и декоративних материјала.</li> <li>- Пројектовати мобилијар (осветљење, клупе, корпе за отпатке, држаче за бицикле и др.).</li> <li>- Сачувати потенцијално квалитетне примерке постојећег дрвећа и шибља на основу претходне валоризације зеленог фонда на терену и изградом биолошке основе.</li> <li>- Планирати садњу нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно. Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. Изабрати садни материјал отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. Такође, неопходно је избегавати и врсте биљака препознате као алергене и инвазивне.</li> <li>- Паркинг-простор озеленети дрворедним садницама, садњом стабала на свака 2-3 паркинг-места (у зависности од организације паркинг-места, подужно, косо и/или управно).</li> <li>- Прикључке траса инфраструктуре ускладити с позицијом високе вегетације тако што ће се обезбедити прописана растојања за: водовод 1,5 m, канализацију 2,5-3,0 m, гасовод 2,0-2,5 m, ТТ 1,5-2,0 m, електроинсталације 1,5 m и топловод 2,0-2,5 m.</li> <li>- Пројекат спољног уређења мора да буде саставни део техничке документације. Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози с снимљеним позицијама стабала, трасама инсталација техничке инфраструктуре и главним грађевинским пројектом објекта, у складу са саобраћајно-нивелационим решењем.</li> </ul>

Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>- За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг-места на припадајућој парцели, на основу следећих норматива:</li> <li>- становање 1,1 ПМ за сваку стамбену јединицу,</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 2 постављена стола са 4 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> <li>- Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка на место/изласка с места за смештај обезбедити на припадајућој парцели.</li> <li>- Од укупног броја паркинг-места обезбедити минимално 5% паркинг-места за особе с инвалидитетом.</li> <li>- На парцели обезбедити места за пуњење електричних возила.</li> <li>- Гараже за смештај аутомобила могу се градити и као самостални објекти на парцели као надземне или подземно-надземне гараже, према истим правилима за растојања као и за стамбени објекат.</li> <li>- Гараже за смештај аутомобила пројектовати у складу са свим саобраћајним и противпожарним прописима, као и с прописима који се односе на заштиту животне средине</li> </ul>
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>- Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима-уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- Последња етажа може се извести као пуна етажа до висине венца објекта или као повучена етажа.</li> <li>- Повучена етажа повлачи се минимално 1,5 m у односу на све фасадне равни последње пуне етаже.</li> <li>- Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода повучене етаже.</li> <li>- Кров пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) с одговарајућим кровним покривачем. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен (с минимално 30 cm земљишног супстрата, што не улази у укупан проценат зелених површина у директном контакту с тлом).</li> <li>- Није дозвољено препуштање еркера, балкона и тераса ван зоне грађења.</li> </ul>
Услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Није дозвољено ограђивање парцеле, осим ниском зеленом оградом, максималне висине 0,5 m, а за ту сврху потребно је избегавати врсте које могу имати отровне вегетативне делове и трње.</li> <li>- Изузетно, уколико је то потребно због безбедносних разлога (денивелације у терену), дозвољено је подићи транспарентну ограду, само у делу простора где је угрожена безбедност корисника простора, максималне висине 1,40 m.</li> </ul>
Минималан степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, ТК мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Даље фазе пројектовања објеката и инфраструктуре у оквиру издвојених рејона А, Б и Ц морају бити испраћене додатним геомеханичким испитивањима изведеним у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС<sup>3</sup>, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), прописима, стандардима и нормативима из области геолошких истраживања и правилима струке.</li> </ul>
Услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Могућа је фазна реализација изградње на парцели.</li> <li>- Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће.</li> <li>- У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.</li> </ul>

#### Б.4.2. Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности (зона К3)

У оквиру комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3) задржава се постојећа парцела, постојеће изведено стање на предметној парцели, односно задржава се постојећа организација простора, постојећи индекс заузетости парцеле, постојећа спратност изграђеног објекта и постојећи проценат зелених површина на парцели.

Могуће су реконструкција објекта (у постојећем габариту и волумену), адаптација, санација и текуће (инвестиционо) одржавање.

#### Б.4.3. Површине за мешовити градски центар у зони средње спратности (зона М5)

Табела 8. – Попис катастарских парцела за зону М5

Назив површине остале намене	Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Катастарске парцеле (КО Звездара)
Зона М5	ГП 2	1.222	Део к. п. бр. 13594/7

Планира се јединствена грађевинска парцела за зону М5, површине око 1.222 m<sup>2</sup>.

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта према правилима грађења дефинисаним Планом генералне регулације грађевинског подручја 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).

## Б.5. Биланси урбанистичких параметара

Табела 9. - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана (ha)	2.60	2.60
Нето површина блокова*(ha)	<b>2.39</b>	<b>2.25</b>
<b>Површине осталих намена</b>		
БРГП становања	766	20586
БРГП комерцијалних садржаја	2330	7477
БРГП мешовитог градског центра	према обавезном Урбанистичком пројекту	
<b>Укупна БРГП површина осталих намена</b>	<b>3096</b>	<b>28063</b>
Број станова	8	206
Број становника	20	515
Број запослених	63	202
Просечан индекс изграђености**	0.2	1.3
Густина становања ***	8	230

\* Без саобраћајне мреже, шуме, реке...

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

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

Табела 10. - Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена (оквирно)

зона/ намена	површина зоне/m <sup>2</sup>	БРГП станов./m <sup>2</sup>	БРГП делатн./m <sup>2</sup>	БРГП укупно/m <sup>2</sup>	број станова	број становника	број запослених
С8	10293	20586	5147	25733	206	515	139
К3	10937	0	2330	2330	0	0	63
М5	према обавезном Урбанистичком пројекту						
	<b>21230</b>	<b>20586</b>	<b>7477</b>	<b>28063</b>	<b>206</b>	<b>515</b>	<b>202</b>

Планирани капацитети дефинисани су на основу процене бруто развијене грађевинске површине (БРГП) и просечне величине стамбене јединице у циљу процене очекиваног броја станова и корисника простора, у складу с наменом и урбанистичким параметрима предметне зоне.

Табела 11. - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПГР БЕОГРАДА			
	макс.индекс заузет. (З)	макс.вис.венца	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом	макс.индекс изграђен. (И)	макс.индекс заузет. (З)	макс.вис.венца	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом
С8	50%	32m	15%	3.5	50%	24m, изузетно 44,2m	15%
К3	постојећи	постојећа	постојећи	1.5	60%	13m	15%
М5	обавезна израда Урбанист.пројекта			1.5	60%	19m	15%

## В. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Овај план детаљне регулације представља основ за издавање информације о локацији, локацијским условима, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 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).

Јединствена грађевинска парцела (ГП 1) формира се од делова к. п. бр. 13213/1, 13217/8 и 13543/3 КО Звездара и накнадна парцелација није могућа. Тачна површина грађевинске парцеле (ГП 1) дефинисаће се у РГЗ-у приликом спровођења.

Јединствена грађевинска парцела (ГП 2) формира се од дела к. п. бр. 13594/7 КО Звездара и накнадна парцелација није могућа. Тачна површина грађевинске парцеле (ГП 2) дефинисаће се у РГЗ-у приликом спровођења.

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

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

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

### В.1. Локације које се разрађују пројектом препарцелације

Пројектом препарцелације разрађује се површина намењена за зону С8 и дефинише се јединствена грађевинска парцела површине око 10.293 м<sup>2</sup>.

Пројектом парцелације разрађује се површина намењена за зону М5 и дефинише се јединствена грађевинска парцела површине око 1.222 м<sup>2</sup>.

### В.2. Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом

За зону М5 прописује је обавеза израде Урбанистичког пројекта према правилима грађења дефинисаним Планом генералне регулације грађевинског подручја 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).

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

## II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Катастарско-топографски план с границом планског обухвата,	Р 1 : 1.000
2. Постојеће коришћење земљишта,	Р 1 : 1.000
3. Планирана намена површина,	Р 1 : 1.000
4.1. Регулационо-нивелациони план,	Р 1 : 1.000
4.2. Попречни профили саобраћајница,	Р 1 : 1.000
5. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење,	Р 1 : 1.000
6. Синхрон план,	Р 1 : 1.000
7. Инжењерско-геолошка карта терена,	Р 1 : 1.000

## III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација и лиценца предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана детаљне регулације
4. Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину
5. Катастарско-топографски план и катастар подземних инсталација
6. Извод из планова ширег подручја и по хијерархији вишег реда
7. Подаци о постојећој планској документацији
8. Геотехнички елаборат
9. Елаборат за рани јавни увид
10. Извештај о раном јавном увиду
11. Примедбе из раног јавног увида и начин поступања обрађивача
12. Подаци и услови надлежних институција
13. Извештај о стручној контроли нацрта плана детаљне регулације
14. Примедбе из јавног увида и одговор обрађивача
15. Извештај о обављеном јавном увиду

Овај план детаљне регулације ступа на снагу 8 (осам) дана након објављивања у „Службеном листу Града Београд”.

Скупштина Града Београда  
Број 350-171/26-С, 27. априла 2026. године

Председник  
Никола Никодијевић, с. р.

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

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ПОДРУЧЈА ИНСТИТУТА ЗА СТОЧАРСТВО И НОВЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД АУТО-ПУТА Е70, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ СУРЧИН И ЗЕМУН

#### 1. ФАЗА

#### I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

#### A) ОПШТИ ДЕО

#### 1. УВОД

Изради плана детаљне регулације подручја Института за сточарство и нове комерцијалне зоне северно од ауто-пута Е70, градске општине Сурчин и Земун, приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја Института за сточарство и нове комерцијалне зоне северно од ауто-пута Е70, градске општине Сурчин и Земун („Службени лист Града Београда”, број 30/05) (у даљем тексту: Одлука) коју је донела Скупштина Града Београда на иницијативу наручиоца „FIRST TIME DOO”, са седиштем у Улици Милоша Поцерца бр. 27, Београд. У Одлуци, члану 4, наводи се да је План могуће доносити фазно.

Овај плански документ представља I. фазу, којом је обухваћена комерцијална зона северно од ауто-пута Е70 (у даљем тексту: план).

Остале фазе биће дефинисане у складу с приоритетима у развоју Института за сточарство, а према развојном плану Министарства науке, технолошког развоја и иновација у сарадњи са Службом главног урбанисте Града Београда, Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда и Секретаријатом за урбанизам и грађевинске послове, уз обавезну верификацију Комисије за планове Скупштине Града Београда.

Циљ израде плана је планирање зоне комерцијалних садржаја вишег степена атракције уз улазни правац у град Београд, опремање земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром и дефинисање правила уређења и грађења у складу с потенцијалима и ограничењима локације, уз утврђивање мера заштите животне средине.

План је излаган на Раном јавном увиду од 29. септембра 2025. до 13. октобра 2025. године. Комисија за планове Скупштине Града Београда је на 154. седници, одржаној 4. новембра 2025. године усвојила Извештај о раном јавном увиду у план и доставила га је обрађивачу плана (Извештај о раном јавном увиду у план је саставни део документације плана).

#### 2. Правни и плански основ

Правни основ за израду плана су:

– 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 подручја Института за сточарство и нове комерцијалне зоне северно од ауто-пута Е70, градске општине Сурчин и Земун („Службени лист Града Београда”, број 30/25).

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 („Службени лист Града Београда”, број 25/25).

Плански основ за израду плана

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

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

– План генералне регулације шинских система у Београду с елементима детаљне разраде за прву фазу прве линије метро система („Службени лист Града Београда”, број 102/21) и План генералне регулације шинских система у Београду с елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист Града Београда”, број 11/24) (у даљем тексту: ППР шинских система)

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 мото-пут М11, Сурчин, у површинама намењеним за:

- површине јавне намене;
- површине за објекте и комплексе јавних служби (J5);
- зелене површине;
- мрежа саобраћајница и
- заштитна зона аеродрома.

2) План генералне регулације система зелених површина Београда

Према ППР СЗП Београда, на предметној локацији планиране су шуме у јавним службама.

3) План генералне регулације шинских система у Београду  
Према ППР шинских система, планиране су површине за објекте и комплексе јавних служби.

#### 3. Обухват плана

##### 3.1. Граница плана

Границом плана обухваћен је део територије градских општина Сурчин и Земун, северно од мото-пута М11 – зона комерцијалних садржаја, Улица Соко салаш и Улица нова 5.

Површина обухваћена границом плана износи око 8,1 ха. Граница плана приказана је на свим графичким прилозима.

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

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Земун поље – цела к. п.: 1500, делови к. п.: 1370/3, КО Добановци – целе к. п.: 3987/1, 3986, 3985, 3984, делови к. п.: 3983, 3988/1, 3987/2, 6070/2, КО Сурчин – делови к. п.: 3752/94, 3752/95, 3752/32.

*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 : 1.000).

#### 4. Постојећа намена површина

(Графички прилог 01. – „Постојећа намена површина”, P 1 : 1.000)

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

- површине јавних намена:
- мрежа саобраћајница,
- површине осталих намена:
- неизграђено земљиште.

У постојећем стању је заступљено неизграђено земљиште и саобраћајница Соко салаш. На неизграђеном земљишту, у јужном делу ка мото-путу М11, налази се зеленило (високо растиње), које има заштитну улогу у односу на окружење. Такође, у северном делу обухвата плана евидентирани су зелене површине средњег бонитета (високо растиње).

### Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 1. Планирана намена површина

(Графички прилог 02. – „Планирана намена површина”, P 1 : 1.000)

Планиране површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница,
- зелене баштице у регулацији саобраћајнице,
- зелене површине.

Планиране површине осталих намена су:

- површине за комерцијалне садржаје у зони средње спратности (зона К2), у склопу којих је планиран и заштитни зелени појас.

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha)	(%)	Укупно планирано (ha)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	0,40	4,94	1,12	13,83
зелене баштице у регулацији саобраћајнице	-	-	0,03	0,37
зелене површине	-	-	0,89	10,98
укупно јавне намене	0,40	4,94	2,04	25,18
површине осталих намена				
неизграђено земљиште	7,70	95,06	-	-
површине за комерцијалне садржаје у зони средње спратности (зона К2), у склопу којих је планиран и заштитни зелени појас	-	-	6,06	74,82
укупно остале намене	7,70	95,06	6,06	74,82
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>8,10</b>	<b>100</b>	<b>8,10</b>	<b>100</b>

Табела 1. – Табела биланса површина

### 2. Општа правила уређења и грађења

#### 2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

##### 2.1.1. Заштита културног наслеђа

С аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) 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 оквиру предметног простора налази се археолошки локалитет „Соко салаш” с налазима из римског доба, који, на основу члана 32. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), ужива претходну заштиту, која је трајна.

Добра која уживају претходну заштиту (евидентирани и неевидентирани археолошки локалитети), не смеју се оштетити, уништити, нити се може мењати њихов изглед, својство или намена без претходно утврђених Улова за предузимање мера техничке заштите које прописује Завод за заштиту споменика културе. Такође, изградња инфраструктурних и

других објеката планираних планом врши се под условима које прописује Завод за заштиту споменика културе за сваки поднети захтев.

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

У случају открића значајних остатака непокретних културних добара, инвеститор је у обавези да обезбеди средства за израду елабората и пројекта за извођење радова на дислокацији, конзервацији и презентацији откривеног добра, а у свему према условима Завод за заштиту споменика културе о чувању, одржавању и коришћењу културног добра.

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

*Услови Завод за заштиту споменика културе града Београда, бр. 66-183/25, од 21. октобра 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 и 71/21), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон) и др.

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

Приликом реализације планског решења неопходно је спровести следеће мере заштите:

- обезбедити максимално очување 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,

- приликом одабира врста за садњу, предност треба дати брзорастућим аутохтоним врстама дрвећа и жбуња прилагодљивим на природне и створене услове предметног подручја (насипање терена), које имају веће фитотидно и бактерицидно дејство; користити и листопадне и четинарске врсте како би зеленило било у функцији током читаве године,

- није дозвољено сађење инвазивних (агресивних, алохтоних) врста, као што су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво),

- Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза), као ни алергених врста,

- обезбедити комплетну санацију и затрављивање деградираних површина,

- комунални и сав остали отпад настао током планираних радова потребно је привремено складиштити на прописан начин до његовог коначног збрињавања на место које одреди надлежна комунална служба, а у складу са чланом 3 Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/2010, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23),

- за потребе осветљења, применити ЛЕД технологија и да сноп светлости буде уперен ка тлу,

- застакљивање већих површина обавити уградњом стакала која умањују ефекат огледала (смањују одраз) да би се смањила страдања птица,

- уколико се током извођења радова наиђе на активно гнездо с положом или младунцима птица, привремено обуставити радове и обавестити Завод за заштиту природе Србије,

- уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести надлежно министарство и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

*Услови Завод за заштиту природе Србије, под 03 бр. 021-3913/2, од 7. новембра 2025. године*

#### 2.1.3. 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 Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени -  $Acc(g)$  и очекивани максимални интензитет земљотреса -  $I_{max}$  у јединицама Европске макросеизмичке скале (ЕМС-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
$I_{max}$ (EMS-98)	VI-VII	VII-VIII	VII-VIII

Табела 2. – Сеизмички параметри

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

Током пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу с 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 с 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).

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

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

– 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 с Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15).

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

*Услови МУП, Сектор за ванредне ситуације, бр. 13193-2/25, од 28. октобра 2025. године*

#### 2.1.4. Заштита и унапређење животне средине

За предметни план 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 („Службени лист Града Београда”, број 25/25).

Стратешком проценом анализирано је постојеће стање и Планом предложена решења и дефинисане мере које имају за циљ да се утицаји на животну средину на разматраном простору сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

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

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (број 501.2-659/2025-V-04, 6. фебруара 2026. године), које је неопходно узети у обзир приликом спровођења и реализације планског документа.

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

- у циљу заштите ваздуха:
- централизован начин загревања планираних објеката прикључењем на гасовод;
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних панела и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему треба избегавати соларне хелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл.;
- адекватан избор котла у котларницама, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента; предност дати гасу и расположивим обновљивим изворима енергије (пелет, биомаса и сл.);
- одговарајућу висину димњака, прорачунату на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продукта сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији;
- примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање отпадних гасова на димњацима котларница, из којих се загађујуће материје испуштају у ваздух, до вредности излазних концентрација загађујућих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 6/16 и 67/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;
- уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиња ресторана и сл. објеката (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и сл.); отпадни ваздух након пречишћавања извести у „слободну струју ваздуха”, редовно чишћење, односно регенерацију филтера и замену новим у случају смањења њихове ефикасности;
- коришћење природних расхладних флуида (угљово-

доника, воде, ваздуха), NH<sub>3</sub>(R171) и CO<sub>2</sub>(R744) у расхладним уређајима/система, у случају да то није могуће, тј. да се може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a);

- озелењавање и уређење слободних и незастргих површина предметног простора у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора;
- засену паркинг-места садњом дрворедних садница високих лишћара,

- у циљу заштите вода и земљишта:

- извршити приоритетну изградњу локалног канализационог система за прикупљање и одвођење отпадних вода, као и изградњу локалног/их постројења за пречишћавање отпадних вода за одговарајући број еквивалент становника (ЕС), а до изградње ППОВ Батајница;

- избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу с 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 ту и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода;

- обезбедити прикупљање:

- условно чистих вода (кишнице) с кровних површина и фасада објеката и

- отпадних вода пречишћених на мањим системима за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), и њихову поновну употребу/искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима и сл), или формирања мањих акумулационих база, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

- ППОВ реализовати као укопано/покривено постројење са затвореним системом третмана отпадних вода, а нарочито обезбедити:

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

- одговарајући простор и услове за складиштење и припрему хемикалија које се користе у третману отпадних вода;

- привремено складиштење остатака од третмана отпадних вода (чврсти отпад сакупљен с грубе решетке, муља након прераде отпадне воде) искључиво у оквиру предметног комплекса, на начин којим се спречава његово расипање и растурање; обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање наведених отпадних материја преко правног лица које има дозволу за управљање тим отпадом;

- услове за континуиран рад постројења у току редовног рада (изградња трафостанице одговарајуће снаге) и у случају нестанка електричне енергије (уградња агрегата за струју);

- одговарајуће мере заштите које се односе на спречавање могућег ширења непријатних мириса;

- одговарајуће прикључке и арматуре за узорковање непречишћене/пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање;

- изградњу саобраћајних и манипулативних површина, укључујући ту и паркинг-површине, од водонепропусних материјала и с ивичњацима којима се спречава одливање воде с њих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- потпуни контролисани прихват зауњене атмосферске воде с наведених саобраћајних, манипулативних и

паркинг-површина, њихов третман 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 талоба из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

- квалитет свих отпадних вода, које се након пречишћавања/третмана контролисано упуштају у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане наведеном уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање,

- у циљу заштите од буке:

- применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

- применити грађевинске и техничке мере звучне заштите којима ће се бука у објектима, који ће се градити у зони утицаја полетно-слетне стазе Аеродрома „Никола Тесла” свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201 : 1990;

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

У погледу енергетске ефикасности планираних објеката, обезбедити испуњење прописаних захтева при пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката 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 коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући ту и коришћење обновљивих извора енергије.

Инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг/гаражно место за све планиране садржаје у оквиру своје грађевинске парцеле; ако се паркирање решава у гаражи у оквиру објекта, нарочито обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха” уколико није могуће обезбедити природну вентилацију гараже;

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашчастих 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) у случају да се прорачуном очекиваних концентрација полутаната у гаражи покаже да је то неопходно; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;

- систем за праћење концентрације угљен-монооксида с аутоматским укључивањем система за одсисавање;

- систем за контролу ваздуха у гаражи;

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

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

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

У заштитном појасу постојећег надземног далековода 35 kV, а који износи 15 m с обе стране вода од крајњег фазног проводника, имајући у виду негативан утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину, није дозвољена изградња објеката намењених обављању делатности које подразумевају дужи боравак људи; у заштитном појасу далековода се могу планирати магацини, паркинг-површине, постројења/уређаји за пречишћавање отпадних вода, зелене површине које нису намењене одмору и спонтаној рекреацији и сл.

Трафо-станице пројектовати и изградити у складу с важећим нормативима и стандардима за ту врсту објеката, а нарочито:

- техничким и оперативним мерама обезбедити да ниво излагања становништва нејонизујућим зрачењима након изградње трафо-станице не прелази 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, они не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафо-станица; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

- трансформаторске станице не смеју да се нађу поред простора намењених дужем боравку људи, већ уз техничке просторије оставе и сл.

Обезбедити одговарајућу просторију (у објекту) или простор (ван објекта) и услове за смештај агрегата за струју, за објекте/садржаје за које је потребно обезбедити континуирано снабдевање струјом:

- предност дати коришћењу агрегата на гас;

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

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

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

Пратећу инфраструктуру извести у складу с важећом законском регулативом, техничким нормативима и стандардима за ту врсту објеката; електроенергетске водове поставити подземно и извршити каблирање постојећег надземног вода 35 kV.

Пројектовање и изградњу водоводне мреже спровести у складу са Законом о санитарном надзору („Службени гласник Републике Србије”, број 125/04).

Дистрибутивну гасоводну мрежу и мерно-регулационе станице реализовати у складу с техничким нормативима и

стандардима дефинисаним: Законом о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21, 35/23 – др. закон, 62/23, 94/24 и 109/25 — др. закони), Законом о гасу („Службени гласник РС”, број 109/25), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15) и другим подзаконским актима којима је дефинисана ова област, нарочито водећи рачуна о минималним хоризонталним растојањима истих од објеката у којима стално или повремено борави већи број људи.

Очувати и унапредити постојеће шумске енклаве: појас између планиране комерцијалне зоне K2 и Института за сточарство, постојећи пољозаштитни шумски појас уз западну границу плана, као и заштитни зелени појас уз саобраћајницу мото-пут M11.

Учешће озелењених површина у директном контакту а тлом у зони K2 мин. је 10% на парцели; обавезна је изградња пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастргих површина којим ће се дефинисати избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији и које су прилагодљиве на локалне услове средине; учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију; размотрити могућност изградње бунара за заливање, тј. одржавање травнатих површина и другог зеленила.

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

- амбалажног отпада;

- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземних гаража;

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

- комуналног и другог неопасног отпада;

- органског отпада.

У складу с 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 изградњи планираних објеката категорије Б, В и Г, према Правилнику о класификацији

објеката („Службени гласник РС”, број 22/15), инвеститор/извођач радова је у обавези да:

- предвиди и обезбеди сакупљање, разврставање и привремено складиштење грађевинског отпада, који настане у току извођења радова, а у складу са Планом управљања отпадом од грађења;

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

- попуњава документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом;

- 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.);

- 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.);

- настали грађевински отпад превози до крајњег одређишта возилима са церадама, којима се спречава разношење материјала у току транспорта.

*Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-659/2025-V-04, од 6. фебруара 2026. 350.1-4522/25, од 13. фебруара 2026. и 350.1-7804/25, од 20. фебруара 2026. године*

#### 2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

*(Графички прилог 09. – „Инжењерско-геолошка карта терена”, Р 1 : 1.000)*

Истраживани терен у ширем смислу припада „Сремском лесном платоу”, који представља разуђену лесну терасу с неколико хоризоната леса раздвојених погребеном земљом. У оквиру предметне локације терен је у благом паду од ауто-пута Е-75, где се креће између кота 92.10 и 91.14 мнв па до 86.50 мнв на улазу у Институт за сточарство. Терен је углавном пољопривредно земљиште и без било каквих значајнијих трагова савремених инжењерско-геолошких појава и процеса.

У грађи терена учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим комплексима.

- савремено тло - насип (п), који се појављује локално у слоју мале дебљине, насут поред постојеће саобраћајнице ради постављања радничких монтажних контејнера и

- лесни хоризонти прашиновитих глина (L1 и L2) раздвојени погребеном земљом (Pz) укупне дебљине око 7,0–8,0 m.

Под горе поменути еолским седиментима чине наслага алувијалних седимената представљене песковитим глинама, прашинастим песковима, песковитим шљунком и шљунком који представљају главни хидрогеолошки колектор резервоар подземне воде. Геолошку основу терена изграђују

седименти терцијара који су представљени лапоровитим глинама велике дебљине.

На предметној локацији ниво подземне воде утврђен је у уграђеном пијезометру, пет дана по уграђивању конструкције када се исти стабилизовао. Мерење је извршено „пиштаљком”, а ниво подземне воде се усталио на дубини 12,2 m од површине терена, тј. око апсолутне висинске коте 77.72 мн. у слоју песковите глине. По постојећим подацима главна издан подземне воде формирана је нешто дубље у алувијалним наслагама прашинастог песка, песковитог шљунка и шљунка који се појављују на дубини око 16 m од површине терена.

На основу извршене анализе целокупног фонда постојеће техничке документације, новоизведених теренских истраживања и лабораторијских испитивања и инжењерско-геолошког рекогносцирања терена, може се закључити следеће: истражни простор по утврђеним параметрима може се сврстати у један инжењерско-геолошки рејон - РЕЈОН I.

РЕЈОН I у морфолошком смислу представља зараван Сремског лесног платоа, која се креће између апсолутних висинских кота 86,50 у зони око Института за сточарство и 92,10 у зони око мото-пута М11.

Терен је у површинском делу до око 7-8 m изграђен од квартарних - еолских седимената (хумуса и два лесна хоризонта) раздвојена слојем погребене земље с водопрпусношћу од  $K_f = 10^{-6}$  до  $10^{-5}$  cm/sec. У подинском делу другог хоризонта леса уочљив је повећан садржај  $CaCO_3$  у виду „лесних луткица”.

Подземна вода у овом рејону јавља се као слободна у изданској и као везана у надизданској зони (подинском делу другог лесног хоризонта и песковите глине). Главна изданска зона захвата алувијално-барске седименте (песак, песковити шљунак и шљунак) које се простиру дубље испод лесних хоризоната.

Везана издан у надизданској зони формира се од атмосферских процедних вода које се процеђују у правцу издани и неко време задржавају у подинским деловима леса. Издан је повремениг карактера, малог капацитета, променљиве издашности и водопрпусношћу од  $K_f = 10^{-6}$  до  $10^{-5}$  cm/sec.

Појава подземне воде, која се налази у изданској зони алувијално-барских седимената (песка и песковитих глина) је на дубини од око 16 m од површине терена тј. између апсолутних висинских кота 72 и 73.

Фундирање грађевинских објеката мање спратности треба изводити плитко, у зони прашинастих глина, на дубини  $D_f$  (мин) = 1,2 m од површине терена - испод хумуса у зони првог лесног хоризонта.

Због осетљивости леса на секундарно провлажавање, пројектом треба обавезно предвидети заштитне тротоаре мин. ширине 1 m са падом од објекта.

Објекти инфраструктуре (водовод, канализација, топоводи, електричне инсталације и сл.) радиће се у зони првог хоризонта леса испод слоја хумуса. Краткотрајне, плиће (до 1,2 m) ископе не треба обезбеђивати. Дубље ископе треба обавезно обезбедити подградом. Након постављања инсталација ископе запуњавати локалним материјалом (лесним материјалом) уз претходно одстрањивање хумуса и обавезно збијање. Збијање вршити у слојевима не дебљим 20–30 cm, с оптималном влажношћу по Proctoru од  $W_{opt} = 17,0-19,0\%$ .

Објекте инфраструктуре (водовод, канализацију, топоводе и сл.) такође треба опрезно радити и претходно детаљно испитати микролокацију терена одговарајућим геотехничким истраживањима.

За пројектовање и извођење стамбених објеката више спратности с подземним просторијама које прелазе 5 m дубине обавезна је израда пројекта обезбеђења темељне јаме.

Објекти веће спратности или с више нивоа подземних етажа могу се изводити само уз допунска геотехничка испитивања у оквиру габарита будућих објеката којима ће се дефинисати оптималан начин фундаирања и добити неопходни параметри тла.

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

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

Сви 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  $m^2$ . Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/2012, 44/18 и 111/22).

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

- оријентацију и функционални концепт објекта дефинисати тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега 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 током лета адекватним засенчењем,

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

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

- побољшати топлотне карактеристике постојећих објеката,

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

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

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

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

Предметни простор поседује потенцијал за коришћење два вида обновљивих извора енергије: геотермалне и соларне енергије.

#### Коришћење геотермалне енергије

Због велике количине подземних вода чија температура прелази  $10^{\circ}C$ , предметни простор представља подручје погодно за коришћење геотермалне енергије. Геотермалну енергију

је могуће користити путем топлотних пумпи вода-вода за рад и у зимском (грејање) и у летњем режиму (хлађење).

Може се предвидети концепт коришћења геотермалних топлотних пумпи (топлотне пумпе вода-вода) повезаних с експлоатационом и упојним бунарима, у комбинацији с ваздушним топлотним пумпама (топлотне пумпе ваздух-вода). Овакав систем може се користити и у летњем режиму за потребе хлађења.

Примена наведене топлотне пумпе као топлотног извора обавезно значи и изградњу енергетски ефикасних објеката с релативно ниским вредностима топлотних губитака (с малим коефицијентом пролаза топлоте), што значи примену норматива мање вредности у одређивању укупног топлотног конзума и димензионисању комплетне термотехничке опреме и уређаја.

#### Коришћење соларне енергије

Према приливу соларне енергије, територија административног подручја Београда, којој припада предметна локација спада у релативно богате с вредностима које поуздано обезбеђују масовно и економично коришћење ове врсте обновљивог извора енергије.

На нивоу појединачних објеката, за потребе грејања и хлађења примарно напајање ће се одвијати из вентилационе топлотне пумпе с уздужним извором ваздух-вода (ASHP) с вршним постројењем које може користити електричне или гасне котлове. Овакво постројење интегрише се у зграде користећи кровни простор, сутерене или подруме.

Вентилациона топлотна пумпа с уздужним извором ваздух-вода (ASHP) ради и у обрнутом режиму за хлађење (летњи режим).

#### 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  $1.100\text{ l}$  и габаритних димензија  $1,37 \times 1,20 \times 1,45\text{ m}$  у потребном броју, који ће бити одређен помоћу норматива: 1 контејнер на  $800\text{ m}^2$  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 равној, избетонираној подлози, без степеника, с успоном до 3% и оно износи максимум  $15\text{ m}$  од сваке локације до комуналног возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес прањенења.

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 – једномерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине коловоза 3,50 m а двосмерна 6,0 m с 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 смеђарама или просторима посебно одређеним за те потребе у оквиру самих објеката, у приземљу или на подземној етажи, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима. Смеђаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем и обезбеђеним условима за одржавање хигијене тог простора. У смеђарама 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 ком 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. Док се „прес-контејнери” појединачно одвозе на градску депонију на пражњење, морају се обезбедити привремени простори за одлагање кеса с отпадом како не би дошло до формирања мини-депонија и расипања смећа.

Инвеститори су у обавези, у складу са важећом законском регулативом, да 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 испуњени 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 с 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 с 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 флуоресцентним 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. 15551/2, од 8. октобра 2025. године

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

#### 3.1. Саобраћајне површине (Графички прилог 03. – „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 1.000)

Попис грађевинских парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Улица Соко салаш	C1	КО Земун поље целе к. п.: 1500 делови к. п.: 1370/3
Улица нова 5	C2	КО Добановци делови к. п.: 3983, 3988/1, 3984

Попис парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Део улице 01-САО дефинисане Планом детаљне регулације за комплекс аеродрома „Никола Тесла Београд”, градске општине Сурчин, Нови Београд и Земун („Службени лист Града Београда”, број 36/20)	САО-1	КО Добановци делови к. п.: 3987/2, 6070/2 КО Сурчин делови к. п.: 3752/94, 3752/95, 3752/32

Напомена. – У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога 04. – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1 : 1.000.

#### 3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда и Генералном урбанистичком плану Београда („Службени лист Града Београда”, број 11/16), (у даљем тексту: ГУП Београда).

У обухвату Плана планиране су саобраћајнице Нова 5 и Улица Соко салаш (реконструкција постојеће).

Приступ предметном простору остварити са саобраћајницама Новом 1 и Новом 5, као и изливом из правца Београда директно са мото-пута М11 Улицом Соко салаш.

Планирано решење је у складу с решењима из Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09) и ПДР за комплекс аеродрома „Никола Тесла Београд” („Службени лист Града Београда”, број 36/20).

Са широм саобраћајном мрежом града предметни простор је повезан преко мото-пута М11 преко планиране петље „Аеродром”.

Регулација саобраћајнице Нове 1, која тангира обухват Плана, преузета је из ПДР за комплекс Аеродрома „Никола Тесла Београд” („Службени лист Града Београда”, број 36/20) и износи 23,7 m. Попречни профил садржи коловоз ширине 14 m, тротоар од 2 m, зеленило ширине 1,8 m и бицикличку стазу од 2,2 m са јужне стране и тротоар од 3,7 m са северне стране.

Саобраћајница Нова 5 планирана је с коловозом од 7 m и обостраним тротоарима од по 2 m.

Улица Соко салаш се реконструише и планира с профилем који садржи коловоз од 7 m и обостраним тротоарима од по 3 m.

У нивелационом смислу предметни простор прилагоди-ти нивелацији планиране саобраћајне мреже.

Коловозну конструкцију саобраћајница димензионисати према меродавном возилу тешко теретно возило и с асфалтним застором.

*(Услови: Секретаријат за саобраћај IV-08 бр. 344.4-53/25, од 26. новембра 2025. године,*

*Секретаријат за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.7-86/25, од 8. децембра 2025. године)*

### 3.1.2. 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 отпорне на загађен ваздух и нуспродукте издувних гасова, једноставне за одржавање и резистентне на различите микроклиматске услове. Избегавати врсте биљака препознате као алергене и инвазивне.

*Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 16143/1, од 26. новембра 2025. године*

### 3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог 08. – „Синхрон план”, Р 1 : 1.000)

#### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог 05. – „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1 : 1.000)

Локација предметног плана по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда. На локацији нема изграђене водоводне мреже. Поред мото-пута М11 у сервисној саобраћајници изграђена је водоводна мрежа Ø300mm (В1ДЛ300).

Непосредно окружење предметног подручја сагледавано је у плановима:

– План детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09),

– План детаљне регулације привредног парка на локацији северно од ауто-пута Е-70, ГО Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 70/13) и

– План детаљне регулације за комплекс Аеродрома „Никола Тесла Београд”, ГО Сурчин, Нови Београд и Земун („Службени лист Града Београда”, број 36/20).

Концепт снабдевања водом из предметних планова је преузет и усаглашен с решењем у овом плану.

Наведеним плановима у непосредном окружењу планирана је изградња цевовода:

– у сервисној саобраћајници С1 изградња дистрибутивног цевовода мин. В1Ø200 mm и даље дуж мото-пута М11 дистрибутивни цевовод мин. В1Ø150 mm,

– у сервисној саобраћајници С2 изградња магистралног цевовода мин. В1Ø500 mm на делу од постојећег цевовода Ø700 mm у саобраћајници Т-6 до постојећег Ø400 mm Сурчин-Батајница,

– у саобраћајници Новој 1 планиран је цевовод димензија мин. Ø200 mm,

– поред мото-пута М11 планиран је цевовод мин. В1Ø200 mm.

Најближе изграђена водоводна мрежа је В1Ø300 mm (В1ДЛ300) у сервисној саобраћајници С1.

За снабдевање водом предметног подручја потребно је изградити цевоводе мин. В1Ø200 mm у Улици Новој 1 и поред мото-пута М11. Планирани цевовод мин. Ø150 mm у Улици Соко салаш повезати на постојећи В1Ø300 mm (В1ДЛ300) у сервисној саобраћајници С1. Дуж Улице нове 5 планира се водовод мин. Ø150 mm са везама на планиране водоводе мин. Ø150 mm у Улици Соко салаш и мин. Ø200 mm у Улици нова 1.

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

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

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

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

*Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. предмета: 59412/2 I<sub>4.1</sub>/1942/25, од 23. септембра 2025. године*

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог 05. – „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1 : 1.000)

Предметно подручје припада територији „Батајничког” канализационог система, делу на ком је планиран сепарациони систем канализације. Дуж саобраћајнице Соко салаш изграђен је фекални канал Ø400 mm (ФПВЦ400), којим се употребљене воде с подручја аеродрома „Никола Тесла Београд” и старог језгра насеља Сурчин одводе до КЦС „Земун поље 2” (ван границе Плана). Течење у овом каналу је под притиском и на њега нису дозвољена прикључења.

Поред мото-пута М11 у сервисној саобраћајници С1 изграђена је фекална канализациона мрежа Ø300 mm (ФХД-ПЕ300) са седам црпних станица који употребљене воде фабрике вакцина упућује ка „Централном” систему београдске канализације и он такође не може бити реципијент употребљених вода са подручја Плана.

Крајњи реципијент употребљених вода је постојећа канализациона црпна станица КЦС „Земун поље 2” (ван

границе плана), преко које се у постојећем стању све сакупљене отпадне воде (употребљене и атмосферске), без икаквог пречишћавања потискују у реку Дунав. Планирано је да се све сакупљене употребљене воде преко КЦС „Земун поље 2” потискују до планираног ППОВ „Батајница” и након третмана упусте у реку Дунав.

Крајњи реципијент атмосферских вода је кишни колектор „Земун поље - Дунав” (ван границе Плана), димензија  $\varnothing 2800\text{-}\varnothing 3200\text{ mm}$ .

Непосредно окружење предметног подручја сагледавано је у плановима:

- План детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09),

- План детаљне регулације привредног парка на локацији северно од ауто-пута Е-70, Г. О. Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 70/13),

- План детаљне регулације за комплекс аеродрома „Никола Тесла Београд”, градске општине Сурчин, Нови Београд и Земун („Службени лист Града Београда”, број 36/20).

Концепт организованог сакупљања отпадних вода (употребљене и атмосферске) из предметних планова је преузет и усаглашен са решењем у овом плану.

Непосредни реципијенти употребљених вода на предметном подручју су планирани фекални канали димензија мин.  $\varnothing 250\text{ mm}$  у улицама. Према Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09), од привредне зоне „Ауто-пут” до КЦС „Земун поље 2” планиран је гравитациони фекални колектор  $\varnothing 1200\text{ mm}$  и на тој траси је предвиђена изградња КЦС „Земун поље 1”.

Непосредни реципијенти атмосферских вода су планирани кишни канали у улицама. Према Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09), од привредне зоне „Ауто-пут” до кишног колектора „Земун поље - Дунав” планиран је колектор правоугаоног попречног пресека, димензија  $2.500/3.500\text{ mm}$  (ван граница Плана).

У коначном решењу за уредно одвођење атмосферских и употребљених вода са предметног подручја потребно је изградити наведену канализациону мрежу и објекте канализације. До изградње примарних објеката градске канализационе мреже прихватање и спровођење атмосферских и употребљених вода са предметне локације планира се алтернативно, локалним решењем, у оквиру парцеле, блока, водећи рачуна да се не угрози квалитет подземне воде. Прихват санитарних фекалних вода у прелазном решењу за појединачне комплексе је путем водонепропусних септичких јама или пакет постројења за обраду фекалних вода. Конструкција септичких јама или пакет постројења се планира да задовољи санитарне услове. Уређај за пречишћавање употребљених санитарних вода, пакет постројења за обраду фекалних вода планира се са ефектима пречишћавања према одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон).

За одвођење отпадних (употребљених и атмосферских) вода дуж улица унутар граница планира се канализација по сепарационом принципу по важећим стандардима београдске канализације – минимални пречник планиране кишне канализације је  $\varnothing 300\text{ mm}$  а фекалне  $\varnothing 250\text{ mm}$ , везама на планирану канализацију у ободним улицама.

Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са Синхрон планом инсталација.

Планирано је 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”, број 06/10) и у складу с 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).-

Имајући у виду да се предметним планом мењају намене а како раније планирани канали и колектори на територији Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09) и низводно, нису димензионисани на додатне количине атмосферских и употребљених вода с подручја предметног плана, јер је она тада третиране као пољопривредно земљиште, пре било какве изградње потребно је да се изврши хидрауличка провера и, уколико се покаже као неопходно, предвидети одговарајуће повећање капацитета низводних објеката канализације.

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

Прихват употребљених вода у прелазном решењу за појединачне грађевинске комплексе, односно грађевинске парцеле је преко локалних пакет постројења за обраду фекалних вода. Конструкција пакет постројења планира се да задовољи санитарне услове.

Уређај за пречишћавање употребљених санитарних вода, пакет постројења за обраду фекалних вода планира се са ефектима пречишћавања према одредбама Закона о водама („Службени лист РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон).

Локална пакет постројења планирају се у зеленом појасу кроз уређење комплекса, односно парцеле:

- мин. 2,0 m од границе комплекса,
- мин. 5,0 m од објекта,
- мин. 10,0 m од регулационе линије,
- мин. 5,0 m од линије водног земљишта мелиорационог канала.

На бази техничке документације планира се димензионисање постројења за хидрауличко и органско оптерећење уређаја за третман вода.

Прикључење објекта на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима и према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

*Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, арх. број: 59412/3*

*Број: I<sub>4-1</sub>/1977/25, од 3. новембра 2025. године*

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог 06. – „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1 : 1.000)

#### Дистрибутивна мрежа и објекти

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

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

– надземна деоница једносистемског мешовитог вода 35 kV бр. 350, веза ТС 35/10 kV „Аеродром” са ТС 110/35 kV „Београд 9”, изграђена преко неизграђених површина у централном делу плана,

– надземни кабловски водови 1 kV постављени на армирано-бетонским стубовима изграђеним у неизграђеним површинама западном страном Улице Соко салаш.

Северно уз границу Плана, западно уз Улицу Соко салаш изграђена је стубна ТС 10/0,4 kV (регистарског бр. „Z-587”) са надземним напојним водовима 10 kV.

За постојећу надземну деоницу водова 35 kV, у оквиру границе Плана, обезбеђен је заштитни појас оријентационе ширине 34 m (15 m са обе стране вода од крајњег фазног проводника). За изградњу објеката у заштитном појасу потребна је сагласност власника надземног вода, односно „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд. Сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у ком се даје тачан однос предметног вода и објекта који ће се градити, уз задовољење закона, прописа, стандарда, норми и правила струке из области енергетике и заштите животне средине.

За потребе каблирања надземног вода 35 kV бр. 350, у оквиру границе плана, дефинисана је траса за полагање ее водова 35 kV, с одговарајућим прелазима саобраћајнице дуж улица: Нове 5 и Соко салаш.

Крајње тачке каблирања дефинисаће „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд, на захтев инвеститора.

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

Планира се укидање постојеће надземне кабловске 1 kV мреже и уместо ње је планирана је изградња подземне кабловске 1 kV мреже. Том приликом потребно је обезбедити сагласност за уградњу кабловске прикључне кутије и успонског вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка. Док се постојећа надземна мрежа на предметном подручју не каблира, планом се даје могућност одржавања и експлоатације постојеће надземне мреже, као и замена стубова у траси постојећих водова.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновременна снага за подручје у оквиру границе плана износи 3.600 kW. Прикључење планираних објекта на дистрибутивну ее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV.

На основу процењене једновременне снаге планира се изградња четири (4) ТС 10/0,4 kV у предметном блоку, инсталисане снаге 1.000 kVA и капацитета 1.000 kVA. Након што се буде дефинисала потребна једновременна снага сваке појединачне градње, кроз услове „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд за предметно подручје и захтевану појединачну снагу објекта може бити дефинисан и другачији број и тип ТС 10/0,4 kV и инсталисана снага трансформатора од наведеног, тако да се на оптималан начин задовољи потреба за електричном енергијом потрошача.

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

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

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојећи објекат на парцели планираног објекта или у склопу планираног објекта, у складу с техничким могућностима и

потребама планираних објеката (што ближе тежишту оптерећења и јавној површини). У сваком планираном објекту који се гради или на његовој парцели планира се могућност изградње нове ТС.

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA, која се гради као слободностојећи објекат, обезбедити простор минималне површине 4,5 m x 3,5 m. Слободностојећи објекат мора имати манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m (уземљивач око ТС).

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA, која се гради у склопу објекта, обезбедити просторију у приземљу планираног објекта минималне површине 16 m<sup>2</sup>. Просторија мора имати одвојена одељења, и то:

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

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

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

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

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

За погонску просторију у којој се смешта ПРП, слободностојећи објекат или у склопу објекта, обезбедити простор минималне површине у зависности од конфигурације и броја хелија, као и припадајуће опреме ПРП (мин. 6,0 m x 2,5 m за осам хелија). Планирани простор/просторија за смештај ТС/ПРП мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,5 m, до најближе саобраћајнице.

У циљу напајања планираних ТС 10/0,4 kV/ПРП 10 kV планира се изградња кабловских водова 10 kV од планиране ТС 110/10 kV „Сингидунум” преко предметног подручја и даље до постојеће надземне мреже 10 kV изграђене дуж Улице Соко салаш, северно од границе Плана, 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 „Сингидунум” планира се Планом детаљне регулације комплекса „Сингидунум” сектор 5, Градска општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 54/2018).

Планиране ТС 10/0,4 kV/ПРП 10 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на планиране и постојеће водове 10 kV, сходно положају планиране ТС/ПРП и расплету водова 10 kV. Односно, ТС/ПРП прикључити на постојеће водове 10 kV, а по изградњи планираних водова 10 kV извршити реконфигурацију мреже 10 kV.

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

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

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

Планиране ее водове 35 kV, 10 kV и 1 kV полагају у регулацији планираних саобраћајница, испод тротоарског простора, у ров дубине 1,1 m за водове 35 kV, односно 0,8 m за водове 10 kV и 1 kV и ширине у зависности од броја ее водова у рову.

Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 35 kV и 10 kV, за потребе „Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор итд.), планира се постављање, у исти ров уз ее вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и сл., кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви пречника Ø160 mm за водове 35 kV, односно Ø110 mm за водове 10 kV и 1 kV.

Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 35 kV и 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 35 kV и 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

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

Мрежа и објекти јавног осветљења

Дуж Улице Соко салаш изграђене су инсталације јавног осветљења (ЈО), постављене делимично на стубовима надземне дистрибутивне електроенергетске (ее) мреже и делимично на сопственим стубовима.

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

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

Стубове ЈО постављати у оквиру тротоарске површине у регулацији улице на растојању 0,5–0,7 m од ивице 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 постојећих разводних ормана и/или постојеће мреже ЈО до стубова ЈО, по принципу „од стуба до стуба”. Водове 1 kV полагају у ров дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

Услови: а.д. „Електромрежа Србије” Београд, бр. 130-00-УТД-003-1206/25-002, 24. октобра 2025. године

### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог 06. – „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1 : 1.000)

Фиксна мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Бежанија”. У оквиру границе Плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

– тк канализација, изграђена на неизграђеној површини источно уз Улицу Соко салаш,

– оптички тк каблови, положени кроз поменуту тк канализацију и на стубовима дистрибутивне електроенергетске (ее) мреже,

– бакарни тк каблови, положени кроз поменуту тк канализацију.

Јужно уз границу Плана изграђени су подземни оптички тк каблови. Југоисточно уз границу Плана изграђена је слободностојећа базна станица.

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

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

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

Планирано је укидање постојеће надземне тк мреже.

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

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

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

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

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

Услови: „Телеком Србија” а.д. Београд, бр. 448900/2-2025, од 17. октобра 2025. године

### 3.2.5. Гасоводна мрежа и објекти (Графички прилог 07. – „Гасоводна мрежа и објекти”, Р 1 : 1.000)

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења. Постојећи објекти своје потребе за гревањем, хлађењем и припремом топле воде задовољавају користећи индивидуалне топлотне изворе (климатизациони системи, котлови на ел. енергију или лако гориво и др.).

У складу са урбанистичким параметрима датим овим планом извршена је процена потрошње природног гаса за све планиране потрошаче и она износи  $V_h = 5.830 \text{ m}^3/\text{h}$ .

У граници Плана планира се изградња дистрибутивне челичне гасоводне мреже притиска  $p = 6 \div 16 \text{ bara}$  и дистрибутивне полиетиленске гасоводне мреже притиска  $p = 1 \div 4 \text{ bara}$ . Ове гасне мреже повезаће се на постојећу и планирану гасоводну мрежу и постројења дефинисане према Плану детаљне регулације за комплекс аеродрома „Никола Тесла Београд”, градске општине Сурчин, Нови Београд и Земун („Службени лист Града Београда”, број 36/20).

Планирани потрошачи, који ће бити прикључени на дистрибутивну челичну гасоводну мрежу притиска  $p = 6 \div 16 \text{ bara}$ , имаће сопствене мерно-регулационе станице. Локације ових појединачних мерно-регулационих биће дефинисане израдом и овером даље техничке документације.

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

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

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

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

Код пројектовања и изградње челичног дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС”, број 86/15).

### 3.3. Зелене површине (Графички прилог 02. – „Планирана намена површина”, Р 1 : 1.000)

Попис грађевинских парцела за зелене површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
зелене површине	ЗП-1	КО Добановци делови к. п.: 3983, 3984
зелене површине	ЗП-2	КО Добановци делови к. п.: 3984

Напомена. – У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога 04. – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1 : 1.000.

Планиране су зелене површине (ЗП) између Улице нове 5 и зоне комерцијалних садржаја (К2). Функција планиране зелене површине је раздвајање садржаја који су у комплексу Института за сточарство и планиране зоне комерцијалних садржаја. За уређење зелене површине применити следећа правила:

- зеленило формирати у густим засадима дрвећа и шибља,
- сачувати сву квалитетну вегетацију уз претходно стручно валоризовање постојећег дрвећа и шибља,
- планирати најмање 30-40% учешћа зимзелених врста дрвећа и шибља како би се функционалност зелене површине и заштита од ветра, навејавања снега, филтрирања ваздуха и др., очувала и током зимског периода,
- дозвољено је постављање и основног уличног мобилијара (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др.) за краће задржавање и одмор,
- изабрати садни материјал отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове а избегавати врсте биљака препознате као алергене и инвазивне.

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

(Графички прилог 03. – „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 1.000 и графички прилог 04. – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1 : 1.000)

### 4.1. Површине за комерцијалне садржаје

Попис грађевинских парцела за комерцијалне садржаје

Назив површине остале намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
комерцијални садржаји у зони средње спратности (зона К2)	ГП-1	КО Добановци целе к. п.: 3987/1, 3986, 3985

Напомена. – У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога 04. – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1 : 1.000.

	ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ ЗОНА К2
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Комерцијални садржаји</li> <li>– Под комерцијалним садржајима подразумевају се: трговина, пословање, хотели, шопинг молови, угоститељски садржаји, комерцијални садржаји културе, туризма и забаве, комерцијални садржаји из области образовања, социјалне и здравствене заштите, комерцијални садржаји спорта, пословни апартмани итд.</li> <li>– У склопу ове зоне планиран је и заштитни зелени појас у јужном делу грађевинске парцеле ка мото-путу М11 и у западном делу дуж границе плана.</li> <li>– Нису планиране компатибилне намене.</li> </ul>
Број објеката на грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској 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>– Овим планом планирана је грађевинска парцела ГП-1. Дозвољена је парцелација планиране грађевинске парцеле у складу са правилима уређења и грађења и планираним урбанистичким параметрима. Како грађевинску парцелу ГП-1 чине планирани комерцијални садржаји и заштитни зелени појас, на исти начин могу се планирати и грађевинске парцеле настале парцелацијом.</li> <li>– Минимална површина грађевинске парцеле је 5.000 m<sup>2</sup> а минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини је 50 m.</li> <li>– Грађевинска парцела која остварује приступ на јавну саобраћајну површину посредно, преко приступног пута, или преко окретнице или слепог завршетка 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 минимуму једној саобраћајници.</li> </ul>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 70%.</li> <li>– Максимална заузетост грађевинске парцеле подземним етажама је 90%.</li> <li>– Уколико се као комерцијални садржаји планирају отворени тржни центри, хотели, ресторани, пословни паркови или забавни паркови, максимална заузетост грађевинске парцеле подземним етажама је 70%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимална висина објекта је 18 m у односу на нулту коту.</li> </ul>
Изградња нових објеката и положај објекта на грађевинској 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 грађевинској парцели, објекат може бити слободностојећи, 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 6 m.</li> <li>– У случају када је растојање грађевинске линије од границе грађевинске парцеле на графичком прилогу мање од растојања прописаног правилима, примењује се растојање дато у графичком прилогу.</li> </ul>
Растојање од бочне границе грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама од бочних граница грађевинске парцеле је 1/3 висине објекта.</li> <li>– Минимално растојање објекта с отворима помоћних просторија или без отвора на бочним фасадама (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница грађевинске парцеле је 1/5 висине објекта.</li> </ul>
Растојање од задње границе грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Растојање објекта од задње границе грађевинске парцеле је минимално 1/2 висине објекта, без обзира на врсту отвора.</li> </ul>
Међусобно растојање објеката на грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално међусобно растојање објеката (или делова објеката) на грађевинској парцели износи:</li> <li>– 2/3 висине вишег објекта за фасаду с отворима стамбених и пословних просторија,</li> <li>– 1/2 висине вишег објекта за фасаду с отворима пословних и помоћних просторија.</li> </ul>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине на грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 30%.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 10%.</li> <li>– Уколико се као комерцијални садржаји планирају отворени тржни центри, хотели, ресторани, пословни паркови или забавни паркови, минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 30%.</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>– У делу заштитног зеленог појаса зеленило формирати у густим засадама дрвећа и шибља, а ободом појаса планирати пешачке стазе које повезују остале садржаје у простору. Сачувати сву квалитетну вегетацију уз претходно стручно валоризовање постојећег дрвећа.</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 врсте биљака препознате као алергене и инвазивне.</li> </ul>

Саобраћајни приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан, преко парцеле приступног пута.</li> <li>- Колски улаз на парцелу мора бити на мин. 15 m од раскрснице за улице I реда и на мин. 10 m од раскрснице за секундарну уличну мрежу.</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 7 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>- Уколико се приступ остварује преко колско-пешачке стазе, минимална ширина колско-пешачке стазе је 7 m.</li> <li>- Парцела приступног пута планира се у површинама остале намене изразом пројекта парцелације/пре-парцелације.</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 паркинг-простору у оквиру парцеле према нормативима дефинисаним у ПГР Београда: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја,</li> <li>- 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,</li> <li>- 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта,</li> <li>- 1 ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије,</li> <li>- 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора шопинг молова, хипермаркета,</li> <li>- 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом + 1 ПМ на 25 m<sup>2</sup> кафеа/ресторана + 1 ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила,</li> <li>- 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> </li> <li>- Од укупног броја паркинг-места, обезбедити минимално 5% паркинг-места за особе с инвалидитетом.</li> <li>- У оквиру сваке грађевинске парцеле биће планиран одређен број паркинг-места опремљен електро пуњачима и површине за паркирање бицикала у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.</li> <li>- Потребне за паркирањем морају бити решене за сваку фазу изградње.</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 саобраћајној 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,</li> <li>- 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 обезбедити место за постављање клима-уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> </ul>
Услови за оградавање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Дозвољено је оградавање грађевинске парцеле зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</li> <li>- Дозвољено је оградавање живом оградом максималне висине 0,9 m.</li> <li>- Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.</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, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> </ul>
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>

## 5. Биланси урбанистичких параметара

ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	8,1 ha	8,1 ha
Нето површина блока*	7,7 ha	6,9 ha
Површине јавних намена		
Мрежа саобраћајница	0,4 ha	1,12 ha
Зелене баштице у регулацији саобраћајнице	-	0,03 ha
Зелене површине	-	0,89 ha
Укупно површине јавних намена	0,4 ha	2,04 ha
Површине осталих намена		
БРГП комерцијалних садржаја	-	144.027 m <sup>2</sup>
Укупно површине осталих намена	-	144.027 m <sup>2</sup>
УКУПНА БРГП	-	144.027 m <sup>2</sup>
Број запослених	-	864
Просечан индекс изграђености**	-	2,4

\* Без саобраћајне мреже

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

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

Намена (зона)	Површина зоне	БРГП укупно	Број станава	Број становника	Број запослених
Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности – К2	60.620 m <sup>2</sup>	144. 027 m <sup>2</sup>	-	-	864

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 објекта	Зона	Макс. индекс заузетости парцеле	Мин. слободних и зелених површина	Макс. висина венца (слемена)
Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности	К2	70%	30%, од чега 10% зел. у дир. контакту са тлом*	18 m	К2	70%*	30%, од чега 10% зел. у дир. контакту са тлом	19 m (23,5 m)

\* Уколико се као комерцијални садржаји планирају отворени тржни центри, хотели, ресторани, пословни паркови, забавни паркови и сл., минимални проценат зелених површина у директном контакту с тлом је 30%.

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

## В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог 04. – „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).

Обавеза је инвеститора да:

– пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, наведених у Уредби 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), обрати се надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 94/24),

– 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,

– прибави дозволу за рад новоизграђеног/реконструисаног стационарног извора загађивања ваздуха за које није прописана обавеза издавања интегрисане дозволе, нити обавеза израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, број 51/25), односно постројења за сагоревање из члана 4. Уредбе о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 6/16 и 67/21), за која се могу наложити мерења емисије само у случају да је наведено постројење такве топлотне снаге да је за њега прописана гранична вредност емисије.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и елемената попречног профила, укључујући ту 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.

У даљим фазама спровођења планског решења обавезна је сарадња са Директоратом цивилног ваздухопловства по питању утицаја заштитне зоне аеродрома „Никола Тесла Београд” на планирану висинску регулацију, а како је приказано на графичком прилогу 03. – „Регулационо-нивелациони план”, Р 1 : 1.000.

## 1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

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

Ступањем на снагу овог плана у његовим границама мења се и допуњује План детаљне регулације за комплекс аеродрома „Никола Тесла Београд”, градске општине Сурчин, Нови Београд и Земун („Службени лист Града Београда”, број 36/20) допуњује се планираним дистрибутивним и градским гасоводом у делу прикључка на гасоводну мрежу.

Саставни део Плана су и:

## II. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички прилог 1 – Постојећа намена површина	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 2 – Планирана намена површина	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 3 – Регулационо-нивелациони план	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 4 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 5 – Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 6 – Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 7 – Гасоводна мрежа и објекти	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 8 – Синхрон план	Р = 1 : 1.000
Графички прилог 9 – Инжењерско-геолошка карта терена	Р = 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 примедба
11. Геолошко-геотехнички елаборат

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1д. Катастарски план општине Земун поље са границом плана	P = 1 : 5.000
2д. Катастарски план општине Добановци са границом плана	P = 1 : 5.000
3д. Катастарско-топографски план	P = 1 : 1.000
4д. Катастар водова и подземних инсталација општине Земун поље	P = 1 : 5.000
5д. Катастар водова и подземних инсталација општине Добановци	P = 1 : 5.000

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

**Скупштина Града Београда**  
Број 350-173/26-С, 27. априла 2026. године

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

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

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

**ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ГП1 У ЗОНИ М4.1, ДЕФИНИСАНОЈ ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГОСПОДАРА ВУЧИЋА, ГРЧИЋА МИЛЕНКА И УСТАНИЧКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ, ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: УСТАНИЧКЕ, ГОСПОДАРА ВУЧИЋА, ДЕЛИ РАДИВОЈА И ДЕБАРСКЕ**

### 1. ОПШТИ ДЕО

#### 1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење плана:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 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 Измена и допуна Плана детаљне регулације за ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 50/25).

#### 1.2. Повод и циљ израде плана

Изради измена и допуна Плана детаљне регулације за ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23”), (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 50/25) (у даљем тексту: одлука), коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 27. јуна 2025. године.

Повод за доношење Одлуке о изради плана је иницијатива коју је у име наручиоца – предузеће „Maestro residence” д.о.о. из Београда, Центар за планирање урбаног развоја – ЦЕП д.о.о. упутило Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове 19. маја 2025. године под бројем 148.

Циљ израде Измена и допуна Плана детаљне регулације по скраћеном поступку је:

– усаглашавање са ППР-ом Београда по питању норматива за паркирање: важећим ПДР-ом за зону М4.1 предвиђено је решавање паркирања на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг-простору, у оквиру парцеле, према нормативу 1,3 ПМ по стану.

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), предметно подручје део је целине XVII – Вождовац, Шумице, Коњарник, за коју је дат норматив 1,1 ПМ по стану. Овим изменама и допунама норматив за паркирање усаглашава се с ППР-ом Београда и износи 1,1 ПМ по стану,

– архитектонског обликовања објекта – важећим ПДР-ом није предвиђена изградња еркера на фасади, па се овим изменама и допунама дозвољавају еркери дуж улица Господара Вучића и Устаничке,

– редефинисање висинске регулације објекта повезано с растојањем од бочних граница парцеле. Важећим ПДР-ом дефинисана су растојања од бочне границе парцеле и дате су грађевинске линије повучених етажа према зони С6 и зони М4.2 (графички прилог „Регулационо-нивелационо решење“). Овим изменама и допунама задржавају се грађевинске линије повучених етажа ка зони М4.2, а мењају оне ка зони С6.

Детаљном планском разрадом обезбедиће се услови за унапређење изградње и коришћења простора грађевинске парцеле ГП1, а тиме и непосредног окружења.

### 1.3. Границе подручја плана

Границом Измена и допуна плана детаљне регулације обухваћен је део територије Градске општине Вождовац, грађевинска парцела ГП1, у зони М4.1, дефинисан Изменама и допунама ПДР-а просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, Градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

Грађевинска парцела ГП1 састоји се од целе катастарске парцеле број 48156 КО Вождовац, и обухвата целу зону М4.1.

Површина грађевинске парцеле ГП1 је око 0,2 ha (2.035 m<sup>2</sup>).

Граница Плана приказана је на графичком прилогу 01. – „Катастарско-топографска подлога са границом плана”, Р 1 : 500, као и на свим осталим графичким прилозима Плана.

Напомена. – У случају неслагања текстуалног и графичког дела меродаван је графички прилог 01. – „Катастарско-топографска подлога са границом плана”.

### 1.4. Плански основ и стечене урбанистичке обавезе

Плански основ за израду ПДР-а чине следећи документи:

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

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

Стечене урбанистичке обавезе

– На подручју обухвата ових измена и допуна Плана спроводи се план Измене и допуне ПДР-а просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

Усвајањем овог плана наведени план се ставља ван снаге у делу који се односи на ГП1 у зони М4.1.

– За локацију у обухвату ових озмена и допуна Плана издата је Грађевинска дозвола број ROP-BGDU-30728-CP1-14/2025, инт. бр. IX-18, бр. 351-508/2025, од 12. новембра 2025. године (приложено у документацији овог плана).

Планови у контактном подручју

У контактном подручју на снази је План детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар за подручје између Булевара црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, („Службени

лист Града Београда”, број 4/04). План је са супротне стране Улице господара Вучића.

Како је предмет ових Измена и допуна Плана само ГП1, у зони М4.1, која је дефинисана Изменама и допунама ПДР-а просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда, број 103/23), њена регулација преузета је из наведеног плана, па контактни планови нису од утицаја.

#### 1.4.1. Условљености из плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град београд, целине i–xix

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

Подручје у обухвату плана део је целине XVII – Вождовац, Шумице, Коњарник.

#### НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

За предметно подручје предвиђено је спровођење на основу важећег плана детаљне регулације – на снази је План измене и допуне ПДР-а просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, Градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

#### НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана намена у оквиру границе плана је мешовити градски центри, зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4):

– мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0–80 % : 20–100 %,

– индекс заузетости („З”) на парцели је до 60 %; код угаоних објеката може бити увећан за 15 %,

– индекс изграђености („И”) на парцели је до 5,0; индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15 %,

– максимална висина венца објекта је 32,0 m, изузетно 44,2 m (максимална висина слемена објекта је 37,0 m, изузетно 48,0 m), што дефинише максималну планирану спратност П + 8 + Пк/Пс, изузетно П + 12 + Пк/Пс,

– проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40 %, незастрте зелене површине на парцели су мин. 10 %.

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

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда, предметни блок припада целини – континуално изграђено градско ткиво (V) и није предвиђен за јавне зелене површине. Такође, на предметном подручју нема заштићених природних и културних целина/објеката.

Према Плану генералне регулације зелених површина Београда, у зони мешовитих градских центара, у зони више спратности (М4), минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40 %, док је минимални проценат зелених површина у директном контакту с тлом на парцели 10 %. Препоручује се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката, надземних и подземних гаража (изнад подземне гараже у слоју земље дебљине 1,2 m, а изнад равних кровова објеката у минимално 30 cm земљишног супстрата), а све ради унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности

самих објеката. Овај тип зелених површина предлаже се нарочито на објектима у зонама на којима има мало зелених површина, као и на локацијама на којима није могуће реализовати зелену површину на терену.

## 2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 2.1. Постојећи начин коришћења земљишта

Неуређене слободне површине

Предметни простор је тренутно неизграђена и запуштена површина омеђена постојећим стамбеним објектима:



– стамбени објекат у јужном делу, ка раскрсници Устаничке и Дебарске улице, спратности П + 4 + Пк (на кат. парцелама бр. 2211/22, 2211/21, 2211/19 и 2211/18, све КО Вождовац) и



– стамбени објекат По + П + 3 + Га у источном делу блока (на к. п. бр. 2211/17 КО Вождовац).



Са супротне стране Улице господара Вучића је нова стамбена зграда По + П + 5 + Пс.

Зграда има наглашене еркере као и већина суседних објеката дуж Улице господара Вучића.



Предметно подручје доминантно је оријентисано ка раскрсници Устаничке и Улице господара Вучића.



Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу 02. - „Постојећа намена површина”.

## 2.2. Постојећа мрежа саобраћајница

У обухвату ових измена и допуна плана не постоје јавне саобраћајнице.

Предмет израде овог плана је грађевинска парцела ГП1, која излази на улице: Господара Вучића и Устаничка.

Према Плану генералне регулације („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), и Устаничка и Улица господара Вучића припадају примарној уличној мрежи - саобраћајнице I реда.

## 2.3. Постојећа инфраструктурна мрежа

У обухвату ових измена и допуна плана не постоје јавне саобраћајнице, ни јавна инфраструктурна мрежа и објекти.

Грађевинска парцела ГП1 део је блока између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске, чију инфраструктурну мрежу одликује следеће:

- водоводна мрежа и објекти.

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

Сви постојећи објекти унутар блока између улица Господара Вучића, Дели Радивоја, Дебарске и Устаничке, прикључени су на градску водоводну мрежу која је изграђена у ободним улицама блока:

- Ø200 mm (В1Л200) и Ø600 mm (В1С600) I висинске зоне у Улици устаничкој;

- Ø80 mm (В1Л80) I висинске зоне у Улици господара Вучића;

- Ø200 mm (В1Л200) I висинске зоне у улицама Господара Вучића и Анастаса Јовановића;

- Ø150 mm (В1ДЛ150) I висинске зоне у Улици дебарској;

- Ø80 mm (В1Л80) I висинске зоне у Улици Бјелановићевој;

- Ø150 mm (В2Л150) II висинске зоне у Улици Дели Радивоја,

### Канализациона мрежа и објекти

Подручје Плана припада „Централном” канализационом систему, „Мокролушком” канализационом сливу, односно „Чубурском” подсливу на делу где је заснован општи систем канализације. Главни реципијент за отпадне воде је „Мокролушки” колектор, који се тренутно излива у реку Саву код Сајма. У ободним улицама предметног блока, у чијем обухвату је и ГП1, као непосредни реципијент за отпадне воде изграђена је следеће канализациона мрежа:

- општи канал Ø300–Ø400 mm у Улици господара Вучића;
- општи канал Ø250–Ø300 mm у Улици Дели Радивоја;
- општи канал Ø300–Ø400 mm у Улици дебарској;
- општи канал Ø250 mm у Улици Анастаса Јовановића;
- општи канал Ø250 mm у Улици Бјелановићевој.

Према постојећем стању канализације, предметни блок се каналише са две стране. Један део се каналише на колектор Ø500–Ø400 mm – 60/110 cm у Устаничкој улици и даље према колектору 250/150 cm из правца Јужног булевару, који се укључује у стари „Мокролушки” колектор на петљи „Аутокоманда”. Други део се каналише на супротну страну ка колектору Ø500–Ø600 mm у Устаничкој улици, који се преко пута „Специјалног суда” укључује у колектор Ø600 mm, који отпадне воде одводи ка старом „Мокролушком” колектору,

#### Електроенергетска мрежа и објекти.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на трансформаторске станице (ТС): 110/10 kV „Обилић” и 35/10 kV „Неимар”. На подручју предметног блока и ободних улица изграђени су следећи електроенергетски (ее) објекти:

- подземни кабловски вод 110 kV, број 1151, веза TS 110/10 kV „Београд 15 - Славија” са TS 220/110 kV „Београд 17”, изграђен североисточном страном Устаничке улице;
- подземни кабловски водови 10 kV, за напајање TS 10/0,4 kV;
- подземни кабловски водови 1 kV, за напајање објеката и јавног осветљења;
- електроенергетски кабловски водови 1 kV, за напајање објеката и јавног осветљења (ЈО).

Електроенергетски водови 10 kV и 1 kV изграђени су у неизграђеним површинама и тротоарском простору пратећи коридор постојећих саобраћајних површина,

#### Телекомуникациона мрежа и објекти.

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ „Звездара”.

Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је тк канализацијом и тк кабловима положеним слободно у земљу и у тротоарски простор постојећих саобраћајних површина,

#### Гасоводна мрежа и објекти.

У непосредној близини нема изграђених ни планираних гасоводних мрежа на систему широке потрошње,

#### Топловодна мрежа и објекти.

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд” магистрале М6 и ТО „Коњарник” магистрале М1. Повезивање корисника је индиректно, преко измењивачких топлотних подстаница, за грејање, вентилацију, без припреме потрошне топле воде и период испоруке током грејне сезоне. Примарни део инсталација намењен је грејању 120/55°C, НП 25. Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране” биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације.

На предметној локацији изграђени су и у функцији следећи топоводи:

- дистрибутивни топовод Ø 168,3/250 – дуж Улице Дели Радиваја;
- дистрибутивни топовод Ø 168,3/250 – дуж Улице господара Вучића;
- дистрибутивни топовод Ø 168,3/250 – дуж Дебарске улице;
- прикључни топоводи који топлотном енергијом снабдевају објекте.

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Образложење решења

Предметно подручје део је блока између улица Устаничке, Господара Вучића, Дебарске и Дели Радивоја и обухвата угаону позицију улица Устаничке и Господара Вучића.

Планом се предвиђа изградња једнострано узиданог објекта мешовите намене, у складу с правилима изградње и параметрима дефинисаним ППР-ом Београда, као и условима добијеним од надлежних институција:

- објекат је стамбено-пословни, при чему је пословање концентрисано у приземљу објекта а на спратовима је станавање,
- максимална висина венца објекта је 32 m,
- предвиђени су повлачење грађевинских линија горњих етажа од бочне и задње границе парцеле и изградња еркера дуж улица Господара Вучића и Устаничке,
- потребна места за паркирање обезбеђују се изградњом гараже или на отвореном паркинг-простору, у оквиру парцеле, према нормативу 1,1 ПМ по стану.

#### 3.2. Намена површина

Простор у оквиру границе Измена и допуна плана намењен је површинама остале намене.

Планиране површине осталих намена су:

- мешовити градски центри.
- Мешовити градски центри у зони више спратности - нови градски центар
- Површине јавне намене - у обухвату плана нема површина јавне намене.

Предмет ових измена и допуна плана је грађевинска парцела ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

Грађевинска парцела ГП1 излази на улице: Господара Вучића и Устаничку.

Према Плану генералне регулације („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), и Устаничка и Улица господара Вучића припадају примарној уличној мрежи - саобраћајнице I реда.

Овим улицама обезбеђена је комплетна инфраструктурна мрежа потребна за реализацију изградње на грађевинској парцели ГП1: водоводна, канализациона, електроенергетска, телекомуникациона и топоводна.

Планско решење јавних саобраћајница, улице Господара Вучића и Устаничка, и инфраструктурне мреже дуж тих саобраћајница, које је приказано у Плану детаљне регулације Измене и допуне плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23) и даље је на снази и овим планом се не мења.

У документацији овог плана, поглавље извод из планова вишег реда и стечене урбанистичке обавезе, дат је извод из графичког прилога 05. - „Синхрон план инсталација”.

Намена је приказана на графичком прилогу 03. - „Планирана намена површина”.

### 3.3. Правила регулације и нивелације

#### 3.3.1. Регулациона линија

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

Овим изменама и допунама плана не мења се регулациона линија дефинисана Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

Регулационе линије приказане су на графичком прилогу 04. – „План регулације и нивелације”.

#### 3.3.2. Нивелација

Овим изменама и допунама Плана не мења се нивелација јавних површина дефинисана Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, Градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23), из које произлази и нивелација простора за изградњу објеката.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 04. – „План регулације и нивелације”.

### 3.4. Општа правила уређења и грађења

#### 3.4.1. Инжењерско-геолошке карактеристике локације

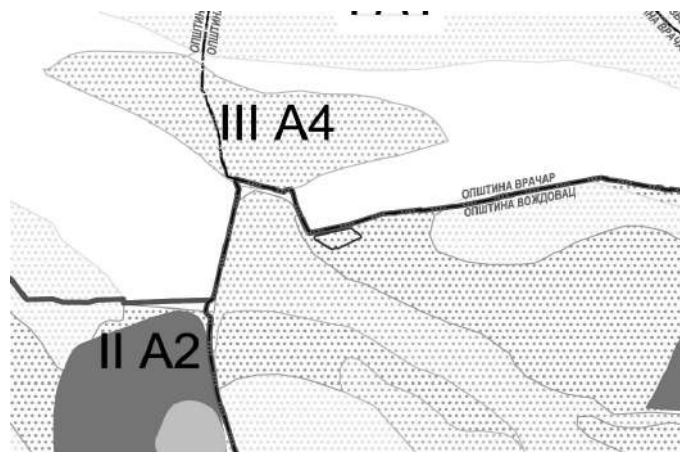
Према геотехничком елаборату урађеном за потребе Измена и допуна Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23), на простору блока, у оквиру којег је предметно подручје, издвојен је 1 инжењерско-геолошки рејон: рејон I.

На простору блока до дубине од 2 m могуће је изводити грађевинске ископе без заштите, док је дубље ископе неопходно заштитити. С обзиром на оводњеност терена, у грађевинским ископима до дубине од око 8 m не треба очекивати веће приливе подземне воде. У најнижем делу падине, где је могуће формирање сезонске издани, неопходно је планирати одстрањивање воде из ископа црпењем или ископе изводити у сушном периоду.

При планирању објеката инфраструктуре на највећем делу површине блока неопходно је водити рачуна о избору цевног материјала и квалитету спојница. Такође је неопходно обезбедити могућност праћења стања водоводно-каналizacione мреже и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Ровове за полагање цеви треба затрпавати прерађеним материјалом из ископа (не препоручује се затрпавање ровова некохерентним материјалима – шљунак и песак). За случај да траса цевовода на падинским странама прати изохипсе, ископе треба изводити у краћим дужинским интервалима.

Имајући у виду геолошку грађу терена, физичко-механичке карактеристике издвојених литолошких средина и ниво подземне воде, при планирању објеката високоградње могуће је пројектовати извођење две-три укопане гараже, при чему не треба планирати посебне мере заштите од подземних вода. Објекте је могуће плитко, директно фундирати на унакрсно повезаним темељним тракама или темељним

плочама. Нивелационим решењем око објеката треба обезбедити максимално ефикасну и брзу одводњу атмосферских вода (бетонски тротоари око објекта нагнути од објекта). Објекте, који се изводе на падинским странама, треба оријентисати управно на падину, при чему ископе веће ширине треба изводити у кампадама. Објекти високоградње, који се палнирају за извођење у најнижем, заравњеном делу падине, могу се оријентисати паралелно падини.



БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА:  
УСТАНИЧКЕ, ГОСПОДАРА ВУЧИЋА,  
ДЕЛИ РАДИВОЈА И ДЕБАРСКЕ

	<b>I A1</b> реон обухвата терене који су повољани за урбанизацију
	<b>II A2, IIB1</b> реон обухвата терене који су условно повољани за урбанизацију
	<b>III A3, IIIA4</b> реон обухвата терене који су неповољани за урбанизацију захтевају заштиту од високог нивоа подземне воде
	потенцијално клизиште
	санирано клизиште

Извод из ПГР Београда – Инжењерско-геолошка категоризација терена

Према ПГР-у Београда, предметна локација је у рејону условно повољних терена за урбанизацију (IIA2, IIA3, IIB1, IIB2, IIC2 и IIC3).

Инжењерско-геолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. У зависности од локације коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационо прилагођавање природним условима превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундирања. Изградња објеката на овим просторима изискује детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати услове градње за сваки појединачни објекат.

#### Општи инжењерско-геолошки услови

Сва истраживања радити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и Елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 51/96 и 45/19).

### 3.4.2. Заштита градитељског наслеђа

С аспекта заштите 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 просторне културно-историјске целине, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

У циљу заштите и очувања евентуалних археолошких налаза, морају се поштовати следећи услови:

- 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 с одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен,

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

*Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда (бр. 66-161/2025, од 5. септембра 2025. год.)*

Такође, неопходно је поштовање и услова датог у Плану измене и допуне Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23), који гласи: „За сваку појединачну локацију неопходно је прибавити посебне услове Завода за заштиту споменика културе града Београда за предузимање мера техничке заштите који се односе на заштиту археолошких културних слојева на предметном подручју”, а који се примењује за све суседне парцеле.

### 3.4.3. Мере и услови заштите животне средине

За предметни план донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске (решење IX-03 бр.350.14-22/25, 23. јуна 2025. године, „Службени лист Града Београда”, број 44/25).

Планирају се следеће мере и услови заштите животне средине:

1. спровођење одговарајућих инжењерско-геолошких и геотехничких истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу с одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21) а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираног објекта, као и дефинисања потенцијалних геотермалних ресурса који се могу користити за добијање топлотне енергије и др.,

2. капацитет нове изградње планира се у складу са:

- капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре/инфраструктурне мреже предвиђене Планом измена и допуна Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени

лист Града Београда”, број 103/23), који је у домену површина јавне намене и даље на снази и овим планом се не мења, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом;

- могућим обезбеђењем простора за паркирање који се обезбеђује на припадајућој грађевинској парцели, тј. у подземним етажама објекта; број подземних етажа дефинише се након извршених геотехничких истраживања; обавеза инвеститора је да обезбеди припадајуће паркинг/гаражно место за све планиране садржаје, у оквиру своје парцеле,

3. приликом спровођења планских решења примењују се следеће мере:

3.1. у циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење планираног објекта на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих, односно изградња нових инфраструктурних система, у складу с планираним повећањем БРГП-а;

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

- избор материјала за изградњу канализационе мреже врши се у складу с 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 ту и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода;

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

- предтретман зауљених отпадних вода из гараже и с наведених саобраћајних, манипулативних и паркинг-површина у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; таложници и сепаратори масти и уља димензионишу се на основу сливне површине и меродавних падавина, а учесталост чишћења сепаратора и одвожења талога одређује се током његове експлоатације и организује искључиво преко овлашћеног лица;

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

3.2. у циљу заштите ваздуха:

- централизовани начин загревања планираног објекта прикључењем на систем даљинског грејања (топловод);

- коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (утрадна топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних хелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама, при чему се избегавају соларне хелије које садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и др.;

- уређење и озелењавање слободних и незастртих површина у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора; примена и природом инспирисаних решења као што су зелени зидови, зелени кровови и кровне баште;

- засена паркинг-места садњом дрворедних садница високих лишћара (1 стабло на свака 2-3 паркинг-места);

## 3.3. у циљу заштите од буке:

– примена одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција с антизвучном заштитом, пригушивача буке и др.) при пројектовању и изградњи планираног објекта, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из њихових техничких просторија (систем за вентилацију и климатизацију, агрегат за струју, трафо-станица, топлотна под-станица, машинске инсталације и др) не прелази прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и одговарајућом акустичком зоном одређеном Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 2/22);

– примена грађевинских и техничких мера звучне заштите којима се бука у стамбеним просторијама планираног објекта своди на дозвољени ниво, у складу с Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС УЈ6.201:1990;

– уколико је потребна уградња хидроцила, предвиђају се системи с фреквентном регулацијом;

3.4. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу с одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући ту и коришћење обновљивих извора енергије,

4. објекат се планира тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветрености у свим стамбеним просторијама,

5. приликом изградње подземних етажа намењених гаражирању возила, а у циљу спречавања, односно смањења њиховог утицаја на чиниоце животне средине, предвиђа се:

– систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”; није дозвољено извођење вентилационих система из гараже у залеу објекта ка суседним стамбеним објектима;

– уградња уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух на системима за вентилацију гараже којим се обезбеђује да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима не прелазе концентрације прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21), у случају да се прорачуном очекиваних концентрација полутаната у гаражи покаже да је то неопходно; обезбеђење техничких и грађевинских услова за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;

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

– систем за контролу ваздуха у гаражама;

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

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

6. обезбеђење одговарајуће просторије (у објекту) или простора (ван објекта) и услова за смештај агрегата за струју, а нарочито:

– давање предности коришћењу агрегата на гас;

– смештање агрегата 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 смешта се у непропусну танквану чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, или се обезбеђује друго одговарајуће техничко решење са системом за аутоматску детекцију цурења енергената; при одабиру врсте теченог горива предност се даје биодизелу;

– у случају да се агрегат смешта у објекат, издвунни гасови изводе се у слободну струју ваздуха,

7. приликом пројектовања и изградње трафо-станица, оне се пројектују и граде у складу с важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

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

– бирају се трансформатори који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

– у случају да је планирана уградња уљних трансформатора, они не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе обавезно се обезбеђује одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафо-станица; капацитет танкване одређује се у складу с укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

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

– трафостанице у оквиру објеката не планирају се уз простор намењен депандансу дечје установе или простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.,

8. учешће незастртих површина у директном контакту с тлом не може бити мање од 10%; обавезна је израда Пројекта пејзажно-архитектонског уређења слободних и незастртих површина, којим се нарочито дефинишу одговарајући избор нових врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене с потребама одабраних врста (при одабиру садног материјала бирају се неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским условима и које спадају у претежно аутохтоне врсте),

9. Планом се оставља могућност разматрања прикупљања условно чистих вода (кишнице) с кровних површина објекта ради формирања мањих акумулационих база/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде,

10. начин прикупљања и поступања с отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом планира се у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, број 109/25) и другим важећим прописима из ове

области; обезбеђују се посебни простори за постављање контејнера за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих током коришћења планираног објекта, и то:

- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из гаража;
- амбалажног отпада;
- рециклабилног отпада (папир, стакло, пет-амбалажа, лименке и др.), у складу с 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, обезбеђује се простор за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада;
- отпада насталог током одржавања објекта и опреме (електронски и електрични отпад, неисправне сијалице, акумулатори, батерије и др.), у складу с одредбама Правилника о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС”, број 99/10), Правилника о начину и поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС”, број 86/10) и Правилника о начину и поступку за управљање отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10);
- комуналног и другог неопасног отпада,

11. обавеза инвеститора/извођача радова да, у складу с одредбама Закона о управљању отпадом и Уредбе о начину и поступку управљања отпада од грађења и рушења („Службени гласник РС”, бр. 93/23 и 94/23 – исправка), током извођења радова приликом изградње новог објекта предвиди и обезбеди:

- одговарајући начин управљања/поступања с 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 током извођења радова, у складу с Планом управљања отпадом од грађења и рушења, на који је прибављена сагласност органа јединице локалне самоуправе надлежног за заштиту животне средине (пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе);
- вођење прописане евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског и другог отпада који настаје током изградње објекта (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада), с подацима о лицу којем је отпад предат, а које има дозволу за управљање том врстом отпада;
- преузимање отпада и даље управљање отпадом који се уклања искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одређишта, 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 с Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, бр. 37/25 и 47/25); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува се најмање две године, а трајно се

чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,

12. обавеза извођача радова да планира и примени одговарајуће техничке и оперативне мере заштите чинилаца животне средине и здравља људи од негативних утицаја приликом изградње новог објекта, а нарочито:

- током извођења радова, снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља се на посебно опремљеним местима, а у случају да се догоди изливање уља и горива у земљиште, одмах се прекидају радови и врши санација, односно ремедијација загађене површине, односно примењују се 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 цераде којима се спречава разношење материјала током транспорта,

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

*Услови Секретаријата за заштиту животне средине V-04 број: 501.2-564/2025, од 12. фебруара 2026. године*

#### 3.4.4. Мере и услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

Мере заштите од пожара и експлозија:

- планира се снабдевање водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара – приликом израде пројектне документације предвиђа се прикључење на водоводну мрежу,
- обезбеђена удаљеност између зона различитих намена,
- обезбеђени приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката,
- безбедносним појасевима између објеката (сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање) спречавају се ширење пожара и експлозије,
- обезбеђена могућност евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева, потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката, а посебно:

- Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, број 22/19),
- Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18),
- Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 23/15, 67/17 и 103/18).

Поштовањем одредаба наведених аката обезбеђују се основни захтеви заштите од пожара, тако да се у случају пожара:

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

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

Услови и мере одбране земље

За предметну локацију нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње нових објеката с подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионасање ојачане плоче изнад подрумских просторија врши се 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).

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Према актуелним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије и карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, изражен у степенима макросеизмичког интензитета, шира локација предметног обухвата плана припада VII-VIII степену интензитета (EMS-98).

У циљу заштите од земљотреса, предвиђа се пројектовање објеката у складу с:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Сви прорачуни сеизмичке стабилности заснивају се на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

У погледу заштите од земљотреса и сеизмичких утицаја, при прорачуну конструкције објеката примењују се одредбе Правилника о грађевинским конструкцијама („Службени гласник РС”, број 89/19).

Услови МУП-а, допис 01 број: 021-1626/25-7, од 8. октобра 2025. године и Услови од интереса за одбрану земље – Министарства одбране (Управе за инфраструктуру) – допис под бр.11762-2, од 9. септембра 2025. године, према којима нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

#### 3.4.5. Услови за евакуацију отпада

За планиране објекте, њихови корисници су у обавези да генерисано смеће складиште у металне контејнере запремине 1.100 литара и габ. димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, у броју

који ће се одредити у складу с нормативом: један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно.

Канте се постављају ван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница формиране парцеле, на избетонираним платоима у нишама или посебно изграђеним боксовима, с обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила. Саобраћајни прилаз мора бити прилагођен комуналним возилима одређених димензија, које су дефинисане у условима ЈКП „Градска чистоћа”. Једносмерни приступ мора бити минималне ширине 3,5 m, а двосмеран 6,0 m.

Ручно гурање контејнера обавља се искључиво по равној избетонираној подлози, без степеника, с успоном до 3% и удаљеношћу од максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила и на чијем путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати процес пражњења. Дозвољено је постављање смећара – посебних просторија за одлагање отпада. У циљу ефикасније организације простора, дозвољено је и коришћење прес-контејнера запремине 5 m<sup>2</sup>.

Инвеститор изградње је у обавези, у складу са законским прописима, да од ЈКП „Градска чистоћа” добије ближе услове за изградњу сваког новог објекта појединачно.

*Преузето из Плана измене и допуне Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).*

#### 3.4.6. Услови за кретање особа мање покретљивости

При пројектовању и реализацији објеката и саобраћајних површина примењују се решења која омогућавају неометано континуално кретање и приступ особама с инвалидитетом, деци и старим особама, у складу с Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

#### 3.4.7. Мере енергетске ефикасности градње

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

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/2021, 62/23 и 91/25) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

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

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

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

- избегавање велике разуђености објеката у обликовању зграда, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики,
- пројектовање топлотног зонирања зграде и груписање просторија у згради у складу с њиховим температурним захтевима,
- максимално коришћење природног осунчања уз омогућавање пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања леги адекватним осенчењем – зеленилом, формом објекта, системима засенчења,
- избор термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, као и врсте и боје фасадног платна тако да се избегну топлотни мостови и топлотна острва и минимизирају губици топлотне енергије,
- максимално коришћење пасивних и активних соларних система – стаклене баште, фотонапонске ћелије, соларни колектори и сл.,
- потенцирање употребе решења којима се смањује потрошња воде и уводе штедљиви потрошачи енергије.

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

У обухвату плана нема површина јавне намене.

Предмет ових измена и допуна плана је грађевинска парцела ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

Грађевинска парцела ГП1 излази на улице: Господара Вучића и Устаничка.

Према Плану генералне регулације („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), и Устаничка и Улица господара Вучића припадају примарној уличној мрежи – саобраћајнице I реда. Овим улицама обезбеђена је комплетна инфраструктурна мрежа потребна за реализацију изградње на грађевинској парцели ГП1: водоводна, канализациона, електроенергетска, телекомуникациона и топловодна.

Планско решење јавних саобраћајница, улица Господара Вучића и Устаничке, и инфраструктурне мреже дуж тих саобраћајница, које је приказано у плану детаљне регулације Измене и допуне плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, Градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23) и даље је на снази и овим планом се не мења. У Документацији овог плана, поглавље Извод из планова вишег реда и стечене урбанистичке обавезе, дат је извод из графичког прилога 05. – „Синхрон план инсталација”.

У документацији овог плана приложени су и услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, добијени на основу елабората за прибављање услова по скраћеном поступку.

– Према Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој-канализација, архивски бр. 52889/2, број: I<sub>4.1</sub>/1724/25, 19. септембра 2025. године/, услови за канализацију, издати за потребе израде Измена и допуна плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, ГО Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23) су важећи за предметно подручје.

– Према Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој – водовод, допис бр. 52289/1 I<sub>4.1</sub>/1722/25, 12. септембра 2025. године/:

– услов за изградњу планираног објекта на ГП1, у зони М4.1, је изградња и/или замена постојеће водоводне мреже Ø80 у Улици господара Вучића цевоводом минималног пречника Ø150, и цевовода Ø200 у Устаничкој улици цевоводом минималног пречника Ø200, а све у складу с правилима уређења и грађења која су дефинисана Изменама и допунама плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, ГО Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

Инвеститор је у обавези да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираног објекта обрати надлежном комуналном предузећу ради дефинисања прецизних услова за несметано снабдевање водом.

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

#### 3.6.1. Мешовити градски центри

Планиран је тип мешовитих градских центара у зони високе спратности (М4) и обухвата зону М4.1.

Зона мешовитих градских центара у зони високе спратности (М4)

ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА	– Мешовити градски центар
КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНЕ	– Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем, при чему је пословање концентрисано у приземљу објекта а на спратовима је становање. Комерцијални садржаји су обавезни у приземљу објекта. – С мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	– Овим изменама и допунама плана, унутар зоне М4.1, планира се грађевинска парцела ГП1, која се састоји од целе катастарске парцела бр. 48156 КО Вождовац. – Површина грађевинске парцеле ГП1 је око 0,2 ha (2.035 m <sup>2</sup> ). – Планом дефинисана граница грађевинске парцеле не може се мењати и није могуће вршити њену даљу парцелацију. – Грађевинска парцела ГП1 је предмет ових измена и допуна плана, па се њена граница поклапа с границом обухвата плана и приказана је на свим графичким прилозима.

ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Грађевинска парцела мора имати независне колске приступе с јавне саобраћајне површине.</li> <li>- Колски приступи морају бити тако димензионисани да меродавно возило на парцелу може ући/с ње изаћи ходом унапред без додатног маневрисања.</li> <li>- Како је ГП1 угаона парцела, новопланирани колски приступи не смеју да се налазе у зони раскрснице како се не би угрозила безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи. Колски приступи се планирају на удаљености 15-20 m од раскрснице улица Устаничке и Господара Вучића (растојање мерено од регулационе линије попречне улице); нису дозвољени колски приступи с Устаничке улице.</li> <li>- Уколико се планира ауто-лифт за приступ гаражи, претпростор за задржавање аутомобила ради уласка у ауто-лифт планира се 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...).</li> </ul> <p>(Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 Бр.344.4-48/2025, 12. септембра 2025. год.)</p>
БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- У оквиру грађевинске парцеле ГП1 планира се изградња једног једнострано узиданог објекта.</li> <li>- Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> <li>- Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од главног објекта једнако је висини помоћног објекта.</li> </ul>
ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Планира се изградња једног једнострано узиданог објекта.</li> <li>- Објекат се поставља у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Овим планом не мења се грађевинска линија дефинисана Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).</li> <li>- Грађевинске линије и аналитичко-геодетски елементи свих грађевинских линија дати су на графичком прилогу 04. - „План регулације и нивелације”.</li> <li>- Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простор дефинисан грађевинским линијама.</li> <li>- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати с бочним границама и са задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа с надземном грађевинском линијом; подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле.</li> <li>- Када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.</li> </ul>
РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Објекат се поставља на бочну границу парцеле према суседној парцели/према зони С6 дефинисаној у ПДР-у Измене и допуне плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, ГО Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).</li> <li>- Није дозвољено постављање отвора на фасади према суседној парцели/према зони С6 дефинисаној у ПДР-у Измене и допуне плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, ГО Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23). Ово правило не односи се на повучени спрат/повучене етаже објекта.</li> <li>- Овим планом не мења се грађевинска линија дефинисана Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, Градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23). Грађевинске линије и аналитичко-геодетски елементи свих грађевинских линија дати су на графичком прилогу 04. - „План регулације и нивелације”.</li> </ul>
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Индекс заузетости („Из“) на парцели је до 69%.</li> <li>- У ову вредност индекса обрачунато је и повећање од 15% за угаоне парцеле, па је дефинисани индекс максималан и не може се увећати.</li> </ul>
ВИСИНА ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Висинска регулација дефинисана је максималном висином објекта. Максимална висина објекта је 32 m.</li> <li>- Висина објекта рачуна се до горње коте оградне повучене етаже. За објекте који имају приступ с више саобраћајница, као висина објекта исказује се она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту.</li> <li>- Висина објекта одређује се у односу на нулту коту када се не поклапају регулациона и грађевинска линија, а када се поклапају, одређује се у односу на највишу коту приступне саобраћајнице. На ГП1 важе оба правила, па је меродавна страна на којој је колски приступ објекту. Изражава се у метрима дужином.</li> <li>- Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници</li> <li>- Повучени спрат се повлачи мин. 1,2 m у односу на фасадну раван последњег пуног спрата, према јавној саобраћајној површини, а у складу с растојањем дефинисаним у регулационо-нивелационом решењу ПДР-а Измене и допуне плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, ГО Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23), и издатој Грађевинској дозволи број ROP-BGDU-30728-CPI-14/2025, инт. бр. IX-18 бр. 351-508/2025, од 12. новембра 2025.</li> <li>- Повучени спрат је спрат објекта који се повлачи 1,2 m у односу на фасадну раван последњег пуног спрата, а повучена етажа односи се на каскадиране делове објекта.</li> <li>- На графичком прилогу 04. - „План регулације и нивелације” графички је одређена позиција грађевинске линије повучених етажа, као и њихова максимална висина.</li> </ul>

	 <p>– Према Устаничкој улици није обавезно повлачење последње етаже.</p> <p>– Кров изнад повученог спрата пројектује се као плитак коси кров (до 15 степени) с одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повученог спрата.</p>
КОТА ПРИЗЕМЉА	<p>– За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте.</p> <p>– Када се регулациона и грађевинска линија поклапају (према Устаничкој улици), кота приземља нестамбене намене је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p> <p>– Није дозвољено становање у сутерену.</p>
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	<p>– Сви постојећи објекти у обухвату ових измена и допуна плана предвиђени су за уклањање.</p>
УСЛОВИ ЗА СЛОБODНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	<p>– Планира се снимање и валоризација постојеће високе вегетације и, по могућству, уклапање квалитетних примерака, уколико постоје, у ново решење.</p> <p>– Просторно функционална организација и начин уређења зелених површина усклађују се с потребама примарне намене, позицијом објеката у простору, њиховом висином и стилем архитектуре.</p> <p>– Урбанистички параметри за слободне и зелене површине примењују се у складу с истим дефинисаним у важећим плановима вишег реда за намену мешовитих градских центара:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 31%; приликом обрачуна мин. процента зелених површина на парцели обрачунато је и повећање индекса заузетости за углавном парцеле – 15%, па је дефинисани проценат зелених површина (31%) минимални и не може се даље умањити,</li> <li>– минимални проценат зелених површина у директном контакту с тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.</li> </ul> <p>– Решење поплочања прилагођава се намени и архитектури објеката. Застори се планирају од квалитетних материјала, безбедних за кретање у свим временским условима.</p> <p>– Одговарајућим падовима застртих површина (2%) омогућава се несметано отицање површинске воде у зелене површине и кишну канализацију.</p> <p>– За озелењавање отворених паркинга, предвиђају се дрворедне саднице садњом стабла на свака 2-3 паркинг-места (у зависности од организације паркинг-места, подужно, косо и/или управно).</p> <p>– Прикључци траса инфраструктуре усклађују се с позицијом високе вегетације тако што се обезбеђују прописана растојања, која износе: за водовод 1,5 m, канализацију од 2,5 до 3,0 m, гасовод од 2,0 до 2,5 m, ТТ 1,5-2,0 m, електроинсталације 1,5 m и топловод од 2,0 до 2,5 m. Растојања се рачунају од ивице рова до ивице дебла.</p> <p>– Пројекат спољног уређења предвиђа се као саставни део техничке документације. Пројектна документација уређења и озелењавања ради се на ажурној геодетској подлози са снимљеним позицијама стабла, трасама инсталација техничке инфраструктуре и усклађена са саобраћајно-нивелационим решењем, пројектом архитектуре и грађевинским пројектом.</p> <p>(Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, бр.14537, од 29. октобра 2025. године)</p>

РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Паркирање се решава на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг-простору у оквиру парцеле, према нормативима, минимум за:</li> <li>- становање: 1,1 ПМ по стану,</li> <li>- трговину: 1 ПМ/50 m<sup>2</sup> нето продајног простора,</li> <li>- пословање: 1 ПМ/60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,</li> <li>- пословне јединице: 1 ПМ/50 m<sup>2</sup> корисног простора или 1ПМ/пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>,</li> <li>- угоститељски објекти: 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта,</li> <li>- хотели: 1 ПМ на 2-10 кревета хотела, у зависности од категорије,</li> <li>- шопинг молови, хипермаркети: 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора,</li> <li>- мешовити градски центри: примењују се нормативи у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра.</li> </ul> <p>Потребан број паркинг места за остале компатибилне намене одређује се у складу с нормативима који су дати Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 10/17, 69/17, 93/17, 97/17, 120/18, 63/19, 110/19, 108/20, 72/21, 27/22, 98/22, 6/23, 45/23, 66/23, 91/23, 105/23 и 11/24).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Од укупног броја паркинг-места, предвиђа се и одређени број паркинг-места опремљених електропуњачима.</li> <li>- Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка на место/изласка с места за смештај возила (паркинг/гаражна места) обезбеђују се на припадајућој парцели изван површине јавног пута.</li> <li>- Уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор може се користити за паркирање, при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара).</li> <li>- Уколико се планира фазност изградње, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу, у складу с планираним капацитетима.</li> <li>- Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка на место/изласка с места за смештај димензионишу се према важећим стандардима.</li> <li>- У оквиру парцеле планирају се површине за паркирање бицикала („П” профили, чешљеви и сл.). Потребан број дефинише се у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.</li> <li>- У оквиру парцеле планирају се паркинг-места за инвалиде, у складу с Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).</li> <li>- Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектују се ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, бр. 27/02, 11/05, 6/10 – др. одлука, 2/11, 10/11 – др. одлука, 42/12, 31/13, 44/14 и 79/15).</li> </ul> <p>(Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 Бр.344.4-48/2025, од 12. септембра 2025. године)</p>
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Објекти се пројектују у духу савремене архитектуре користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст, као и у намену објекта.</li> <li>- Приликом пројектовања фасаде обезбеђује се место за постављање клима-уређаја и усклађује се стилским карактеристикама објеката.</li> <li>- Обавезно се обезбеђује отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>- Последњи спрат се изводи као повучени спрат.</li> <li>- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> <li>- На делу где постоји различита спратност у односу на суседни објекат који је сталног карактера и без могућности изједначавања спратности, зид објекта веће висине се посебно обрађује – фасадним зеленилом (зелени зид), осликавањем мурала или пластичном обрадом предметног дела фасаде.</li> <li>- На делу где се регулациона и грађевинска линија поклапају, дозвољена је изградња еркера на објекту, и то тако да прелазе регулациону линију максимално 1 m од грађевинске линије, на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара.</li> <li>- На делу где је грађевинска линија повучена од регулационе линије према улици, на потезу уз Улицу господара Вучића, еркери на објектима могу прелазити грађевинску линију максимално 1 m од грађевинске линије, и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад нулте коте терена, а у складу с еркерима на постојећим објектима дуж Улице господара Вучића.</li> <li>- Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле, као ни на бочним границама парцеле.</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. Ово се не односи на постојећи светларник, који није постављен на ивици парцеле.</li> <li>- 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 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>
УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- У обухвату ових измена и допуна плана није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле.</li> </ul>

МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	– Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	– Према ППР-у Београда, предметна локација је у рејону условно повољних терена за урбанизацију (IIА2). – За сваки новопланирани објект, као и доградњу или надоградњу постојећих објекта, 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), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и Елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 51/96 и 45/19).

## 4. БИЛАНСИ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табела 1. – Биланс површина постојећих и планираних намена

	НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање на терену (површина под наменом)		Планирано стање (површина под наменом)	
		ha	%	ha	%
Остале намене	Мешовити градски центри	0	0	0,2	100
	Неуређене слободне површине	0,2	100	0	0
	УКУПНО	0,2	100	0,2	100

Табела 2. – Упоредни приказ урбанистичких параметара ППР и ПДР по зонама

ГП	План	Намена	Индекс заузетости	Максимална висина венца објекта	Зелене површине у директном контакту с тлом	Однос доминантне и компатибилне намене
Мешовити градски центри	ППР	Мешовити градски центри у зони више спратности – М4	60% + увећање од 15% за угаоне парцеле	32 m	мин. 10%	Становање : пословање 0%-80% : 20%-100%
	ПДР	Нови мешовити градски центри – М4.1	69% (60% + увећање од 15% за угаоне парцеле)	32 m	мин. 10%	Пословање у приземљу објекта, становање на спратовима

Табела 3. – Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета изградње у оквиру границе плана

Остварени капацитети	Постојеће оријентационо	Планирано оријентационо
Површина плана	0,2 ha	0,2 ha
БРГП становања	0	12.108 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја	0	1.292 m <sup>2</sup>
БРГП укупно	0	13.400 m <sup>2</sup>
Просечан индекс изграђености	0	6,5
Број станова	0	151 (стан 80 m <sup>2</sup> )
Број становника	0	437
Густина становања	0	2.185 ст./ha

Табела 4. – Упоредни приказ капацитета изградње овог плана и важећег ПДР-а

Овим изменама и допунама ПДР-а за ГП у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, ГО Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске, постижу се додатни капацитети изградње од:

- укупан БРГП 1.200 m<sup>2</sup> намене мешовити градски центри,
- удео становања је око 90% (пословање је концентрисано у приземљу објекта), што значи да је планирано увећање од максимум 1.080 m<sup>2</sup> стамбених површина. Тиме је број станова повећан за око 13 (стан 80 m<sup>2</sup>), а број становника за 38.

У односу на капацитете изградње дефинисане важећим ПДР-ом, остварује се следећа разлика:

	Измене и допуне пдр-а просторне целине између улица господара вучића, грчића миленка и устаничке, го вождовац, за блок између улица: устаничке, господара вучића, дели радивоја и дебарске („службени лист града београда”, број 103/23)	Измене и допуне пдр-а за гп1 у зони м4.1, Дефинисаној изменама и допунама плана детаљне регулације просторне целине између улица господара вучића, грчића миленка и устаничке, го вождовац, за блок између улица: устаничке, господара вучића, дели радивоја и дебарске	Разлика (Увећање) (M <sup>2</sup> /%)
Бргп мешовити градски центри: м4.1 И м4.2 (M <sup>2</sup> )	23.500 m <sup>2</sup>	24.700 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup> /5,1%
Бргп укупно (m <sup>2</sup> ) За блок у обухвату важећег пдр-а	37.800 m <sup>2</sup>	39.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup> /3,2%
Процењени број становника	До 1.000	1.038	38/3,8%

Табела 5. - Урбанистички параметри и биланси по зонама и на нивоу плана

НАМЕНА	НОВИ МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - М4.1	УКУПНО ПЛАН
Површина зоне: (m <sup>2</sup> )/%	2.035 m <sup>2</sup> /100%	2.035 m <sup>2</sup> /100%
Индекс заузетости (%)	69	69
Површина под објектом (m <sup>2</sup> )	1.292	1.292
Макс. висина венца	32 m	32m
БРГП (m <sup>2</sup> )	13.400 m <sup>2</sup>	13.400 m <sup>2</sup>
БРГП становања (m <sup>2</sup> )	12.108	12.108
БРГП делатности (m <sup>2</sup> )	1.292	1.292
Број станова	151	151
Број становника	437	437

#### Напомена

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

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

### 5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ступањем на снагу овог плана у његовим границама престаје да важи План измене и допуне ПДР-а просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске („Службени лист Града Београда”, број 103/23).

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

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

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

\*\*\*

Саставни део елабората плана су и:

## Б - ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА С ГРАНИЦОМ ПЛАНА	Р 1 : 500
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 500
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 500
4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	Р 1 : 500
5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	Р 1 : 500

## Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. Општи део
    - Регистрација предузећа, лиценца и потврда одговорног урбанисте
    - Изјава одговорног урбанисте
    - Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске
      - Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације за ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске.
      - Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
      - Извештај о јавном увиду
      - Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
  2. Геодетске подлоге
    - Оверена катастарско-топографска подлога р 1 : 500
    - Копија плана водова Р 1 : 500
  3. Извод из планова вишег реда и стечене урбанистичке обавезе
  - 3.1. Извод из ППР-а грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд и ППР-а система зелених површина Београда
  - 3.2. Стечене урбанистичке обавезе
  4. Елаборат за прибављање услова по скраћеном поступку
  5. Услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција
- Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда  
Број 350-175/26-С, 27. априла 2026. године

Председник  
Никола Никодијевић, с. р.

**САДРЖАЈ**

	Страна
План детаљне регулације подручја између улица Војислава Илића, Петра Бајаловића и Косте Хакмана, градска општина Звездара -----	1
План детаљне регулације подручја Института за сточарство и нове комерцијалне зоне северно од ауто-пута Е 70, градске општине Сурчин и Земун – 1. фаза -----	20
Измене и допуне Плана детаљне регулације за ГП1 у зони М4.1, дефинисаној Изменама и допунама Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, градска општина Вождовац, за блок између улица: Устаничке, Господара Вучића, Дели Радивоја и Дебарске-----	38

---

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 6259  
Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

---

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ  
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.  
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.  
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.  
Штампа „Бирограф КОМП д.о.о.”, Штампарија „Бирограф КОМП д.о.о.” Земун,  
Атанасија Пуље 22.