



урбанистички центар
друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

- НАЦРТ II – ЈУ -

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ
ЗОНЕ, ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР, ЗА ПОРДУЧЈЕ
ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЦРВЕНЕ АРМИЈЕ (ЈУЖНИ БУЛЕВАР) И УЛИЦА
УСТАНИЧКЕ, ГОСПОДАРА ВУЧИЋА И ГРАНИЦЕ КОЛЕКТИВНОГ
СТАНОВАЊА У БЛОКОВИМА 190 И 193, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СИМЕ ИГУМАНОВА И УСТАНИЧКЕ**



Београд
www.bеоград.rs
МАРТ 2026.

ЦЦ

УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР ДОО

ДРУШТВО ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРУ И ИНЖЕЊЕРИНГ
БЕОГРАД, УЛ.ТОПЛИЧИН ВЕНАЦ 11/II

РАДНИ ТИМ

Одговорни урбаниста:

МИЛАНА ВАНДИЋ, дипломирани инжењер
архитектуре

Бр. Лиценце 200 1470 14

Руководилац:

АНЂЕЛКА МИЛОРАДОВИЋ, дипломирани
инжењер архитектуре

Бр. Лиценце 200 1471 14

Сарадник:

ТЕОДОРА МИЛЕТИЋ, мастер инжењер архитектуре

Саобраћај:

ГОРДАНА ЛАЗИЋ ТОМИЋ, дипломирани

грађевински инжењер

Бр. Лиценце 202 1053 08

Водовод и канализација:

СЛОБОДАН СТЈЕПАНОВИЋ, дипломирани

грађевински инжењер

Бр.лиценце 203 0224 03

Електро и ТК инсталације:

НЕЋЕЉКО ПЕРУНИЧИЋ, дипломирани

инжењер електротехнике

Бр.лиценце 203 0438 03

Термотехничке и гасне инсталације:

СЛАВКО БАЈЦ, дипломирани инжењер

машинства

Бр.лиценце 203 0196 03

НАРУЧИЛАЦ:

Горан Гавриловић

Драгиње Адамовић 56в



САДРЖАЈ

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	1
1. УВОД.....	1
Уводне напомене	1
ГРАНИЦА	1
ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	2
КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА.....	2
УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ.....	3
УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	12
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	22
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	22
4. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	29
5. СПРОВОЂЕЊЕ	31
2.ГРАФИЧКИ ДЕО	32
1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, P=1:500	32
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА, P=1:500	32
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ, P=1:500	32
4. СПРОВОЂЕЊЕ, P=1:500	32
5. СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА, P=1:500	32
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА, P=1:500.....	32
ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	33
1. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	33
1.1. ПОДЛОГЕ.....	33
1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА, УПОРЕДНИ ПРИКАЗ И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ.....	33
1.3. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ	33
2. ПРОЦЕДУРАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	33
2.1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	33
2.2. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД, ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ И СТАВОВИ О ПРИМЕДБАМА.....	33
2.3. УСЛОВИ.....	33
2.4. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ	33
2.5. ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ	33
2.6. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА.....	33
3. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	33

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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ, ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР, ЗА ПОРДУЧЈЕ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЦРВЕНЕ АРМИЈЕ (ЈУЖНИ БУЛЕВАР) И УЛИЦА УСТАНИЧКЕ, ГОСПОДАРА ВУЧИЋА И ГРАНИЦЕ КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У БЛОКОВИМА 190 И 193, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СИМЕ ИГУМАНОВА И УСТАНИЧКЕ

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Повод за израду Плана је иницијатива наручиоца Горана Гавриловића, ул. Драгиње Адамовић 56в, Београд, ради стварања планског основа за изградњу стамбених објеката у складу са започетом трансформацијом у контактном подручју.

ГРАНИЦА

Граница Плана обухвата део територије градске и катастарске општине Врачар, уз улице Симе Игуманова, Устаничку и Јужни булевар. Приближна површина обухвата износи 0.97 ha.

Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 4194/2, 4194/3, 4194/4, 4194/5, 4194/6, 4194/7, 4194/8, 4194/9, 4194/10, 4194/11, 4194/81, 4194/80, 4194/79, 4194/94, 4194/95, 4194/96, 4194/97, 4194/98, 4194/85, 4194/99, 4194/100, 4194/82, 4194/102, 4194/86, 4194/93, 4194/21, 4194/88, 4194/92, 4194/1, 4194/18, 5232, 4194/17 и део 4776/1, све К.О. Врачар Г.О. Врачар и 34194/94 и 31494/95 све КО Вождовац, Г.О. Вождовац.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог 1. „Постојеће стање“.

За израду Плана коришћене су следеће подлоге (које су саставни део документације елабората):

- Катастарско-топографски план, који је израдила агенција за геодетске услуге „ГЕОДАТА БГ“, Београд;
- Копија катастарског плана водова, Број: 956-301-1906/2025 издата од стране Републичког геодетског завода.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана, представљају:

- Одлука о изради Измена и допуна плана детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између Булеvara Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, Градска општина Врачар

за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке („Сл. лист града Београда“ бр. 162/24), – у даљем тексту „Одлука“)

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25)– у даљем тексту „Закон“
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19 и 47/25) – у даљем тексту „Правилник“.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)(„Службени лист града Београда“ бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023) - у даљем тексту ПГР, по коме су у оквиру обухвата планиране површине јавне намене – мрежа саобраћајница и површине остале намене – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6), зоне комерцијалних садржаја у зони више спратности (К1) и зоне мешовитих градских центара у зони више спратности (М4),
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“ бр. 110/2019) - у даљем тексту ПГРСЗП, по коме су планирани блокови, саобраћајне површине и трасе дрвореда;
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – II етапа („Службени лист града Београда“, број 104/2025). - планирана намена из важећих просторних и урбанистичких планова.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Обухват Плана оивичен је улицама Симе Игуманова и Устаничком. У границама Плана налазе се изграђени објекти претежно намењени вишепородичном и једнопородичном становању. Коте терена крећу се у распону од приближно 94.7 до 99.7 мнв, са благим падом у правцу исток-запад.

Границом су обухваћене постојеће површине:

- Површине јавне намене:
 - Мрежа саобраћајница;
- Површине осталих намена:
 - Површине за становање,
 - Комерцијални садржаји.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 1. „ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“, Р=1:500

Планиране намене површина су:

1. Површине јавне намене:
 - Мрежа саобраћајница;

2. Површине осталих намена:

- С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање;
- М4 – мешовити градски центри у зони више спратности.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.2. „ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА“, Р=1:500

**УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И
ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ**
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

УЛИЧНА МРЕЖА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор у обухвату границе Плана са југоисточне стране тангира Улица Симе Игуманова, а са југозападне Устаничка улица.

Устаничка улица, протеже се паралелно са саобраћајницом Стефана Првовенчаног, и на истоку омогућава везу са Улицом Војислава Илића и Булеваром Краља Александра, док деоницу уз предметни простор користе и возила која долазе са Стефана Првовенчаног и иду даље ка Булевару ослобођења и Јужном булевару.

У постојећем стању, осим паркирања у оквиру припадајућих парцела, услед недовољног броја паркинг места присутно је нерегуларно паркирање у регулацији околних улица. Паркирање у регулацији Устаничке улице уз предметни простор који је предмет овог Плана, обзиром на близину раскрснице са Јужним булеваром, као и велики број возила која долазе самом Устаничком као и из Стефана Првовенчаног, омета одвијање динамичког саобраћаја и утиче на безбедност учесника у саобраћају.

Простор је опслужен линијама аутобуског подсистема јавног линијског превоза које се пружају Устаничком улицом и Јужним булеваром.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

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

Устаничка улица која тангира предметни простор са југозападне стране, има ранг улице првог реда, док је Улица Симе Игуманова која простор тангира са југоисточне стране део секундарне уличне мреже.

Овим Планом планирана је двосмерна приступна улица, по типу колско-пешачка улица, Нова 1, ширине 6.0m са одговарајућом окретницом. На колско пешачкој улици се по дефиницији, проточни саобраћај одвија ниским брзинама, на заједничкој површини предвиђеној за приоритетно кретање пешака и бициклиста у профилу улице. Приликом пројектовања и изградње оваквих улица предвидети постављање одговарајуће сигнализације у циљу безбедног одвијања саобраћаја.

Што се тиче ситуационог плана планиране колско-пешачке улице Нова 1, дефинисан је тако да се у највећој могућој мери усклади са постојећом изградњом и да се опслуже планиране намене. Такође планирана саобраћајница усклађена је са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени гласник РС“, бр. 8/95).

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

Нивелационо решење саобраћајних површина урађено је уз услов да се поштују висинске коте: изведених саобраћајница на које се везују, изведених објеката, као и топографије овог простора. Кроз израду пројектне документације могућа су нивелациона одступања од планског решења у мери која би омогућила планирану ободну изградњу.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајних површина изградити од примерених материјала, а димензионисати је у складу са меродавним оптерећењем и инжењерско-геолошким условима.

ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама јавног градског превоза путника чије се трасе пружају дуж улица Устаничке и Јужни булевар.

ЈП Путеви Београда, Београд, Жоржа Клемансоа бр. 19/II, допис III бр. 350-332/25 од 18.6.2025.год.
ЈКП „Београдски метро и воз“, Војводе Степе 318, допис 3564/25 од 13.06.2025. год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.3. „РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ“, Р=1:500

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

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

Постојећа водоводна мрежа која је од значаја за ову локацију налази се у ободним улицама.

У непосредном окружењу у ободним улицама изграђена је водоводна мрежа:

- магистрални водовод Ø600 мм (В1ДЛ600) и дистрибутивни Ø200 мм (В1Л200) у улицама Јужни булевар и Устаничка;
- Ø150мм/ Ø100 мм (В1ДЛ150/В1Л100) у улици Симе Игуманова.

Према Решењу о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља Републике Србије, бр. 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014. године) подручје овог плана детаљне регулације се налази ван зоне санитарне заштите Београдског изворишта.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Решење водоснабдевања условљено је локацијом територије плана који припада првој висинској зони водоснабдевања и стањем изграђене водоводне мреже градског система.

Снабдевање водом предметне локације планира се из јавне градске водоводне мреже, којом управља ЈКП „Београдски водовод и канализација“, водећи рачуна о висинским зонама цевовода.

Како магистрални водовод Ø600 мм (В1ДЛ600) на углу улица Јужни булевар и Устаничка тангира границу Плана, око њега се успоставља појас заштите цевовода који за водовод овог профила износи по 5,0 м са сваке стране цевовода. Под појасом заштите цевовода подразумева се непосредан простор лево и десно од цевовода на коме није дозвољена градња ни било каква интервенција која нарушава тај простор. Грађевинске линије планираних објеката у блоку М4 поставити тако буду ван заштитног појаса магистралног цевовода.

Планира се замена постојећег цевовода Ø200мм цевоводом истог или већег пречника, на делу од Јужног булевара до улице Симе Игуманова, ван планираних садржаја.

Планира се замена постојећег цевовода Ø100 мм у делу улице Симе Игуманова цевоводом минималног пречника Ø150мм.

Дуж улице за планиране садржаје М4 и С6 планира се цевовод минималног пречника Ø150мм са везом на постојећи Ø200 мм у улици Јужни булевар.

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

На цевоводима уличне водоводне мреже планирају се надземни хидранти хидрантске противпожарне заштите. Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, бр. 3/2018).

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

ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Служба за развој, Арх. бр. 33484/1 Број: I4-1/1107/25 од 05.06.2025. године.
ЈКП Београдски водовод и канализација, сектор за водовод, Београд, Делиградска бр. 28, допис 33848/2, I4-1/1108/25 од 05.06.2025. год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.5. „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“, Р=1:500

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Према важећем Генералном пројекту Београдске канализације предметно подручје, у погледу одвођења отпадних вода припада „Централном“ канализационом систему, на делу где се канализација врши по општем систему.

Канализација припада сливу Мокролушког колектора (стари и нови) и Мокролушког потока.

У непосредном окружењу у ободним улицама изграђена је канализациона мрежа:

- колектор ОБ600/1100мм у Устаничкој улици;
- колектори ОБ250/150цм, ОБ60/110цм, О2300ПВЦмм и општа канализација О400ПВЦ-О500ПВЦмм у улици Јужни булевар; и
- општа канализација ОК300мм у улици Симе Игуманова.

Отпадне воде се одводе до старог Мокролушког колектора општег система ОБ350/210цм, који се излива у реку Саву код Сајма.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације предметно подручје у погледу одвођења отпадних вода, припада „Централном“ канализационом систему, на делу где се канализација врши по општем систему.

Решење канализације предметне локације и прикључење на градски систем канализације ослања се на већ изграђене примарне објекте београдске канализације „Централног“ канализационог система.

Главни реципијент за отпадне воде са подручја плана је стари Мокролушки колектор општег система ОБ350/210цм. У коначном решењу, када буду изграђени сви објекти канализације, планирано је да се употребљене воде старим Мокролушким колектором одведу до планираног фекалног колектора тунела „Хитна помоћ-Венизелисова“ и даље транспортују Интерцептором до планираном ППОВ „Велико село“ а за

време великих падавина, преливне воде са разблажењем за Савски слив, евакуисати преко постојећег излива у реку Саву код Сајма.

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

- 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“, бр. 4/04); овим планом поред постојеће, планирана је нова канализација ОК500 мм у улици Симе Игуманова;
- Регулациони план саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист града Београда“, бр. 9/01);
- Идејно решење канализационе мреже ДУП-а дела VIII Месне заједнице ХН „Франц Розман-Стане“, општине Врачар („Завод за планирање развоја града Београда“, 1986. год.); овим пројектом поред постојеће предвиђена је нова канализација ОК500 мм у улици Симе Игуманова.

Према постојећем стању отпадне воде се преко постојећег канала ОК300мм у Симе Игуманова и колектора ОБ60/110цм у Устаничкој улици, одводе до колектора ОБ250/150цм, који долази из правца улице Јужни булевар и који их даље одводи до старог Мокролушког колектора општег система ОБ350/210цм у зони петље „Аутокоманда“. Решењем канализације, планирано је да „леви“ ОБ250/150цм и „десни“ ОБ60/110цм-ОБ70/125цм колектори дуж Јужног булевара, функционишу до изградње и пуштања у рад планираног колектора и секундарне мреже у улици Јужни булевар, након чега је планирано њихово укидање. Најнизовнија деоница колектора ПЕØ2300-ПЕØ2500мм са секундарном мрежом канализације, на деоници од прикључења на стари Мокролушки колектор до раскрснице са улицом Максима Горког, изграђена је и пуштена у рад.

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

- постојећи ОК300мм и планирани мин.ОК500мм у улици Симе Игуманова;
- постојећи општи колектор ОБ60/110цм у Устаничкој улици;
- постојеће општа канализација О400ПВЦ-О500ПВЦмм у улици Јужни булевар;
- планирана општа канализација мин. ОК300 мм дуж улице за планиране садржаје М4 и С6, са везом на постојећу општу канализацију О400ПВЦ-О500ПВЦмм у улици Јужни булевар.

Имајући у виду да се преддметном Изменом и допуном плана, мењају урбанистички параметри у односу на важећи план, потребно је на основу плана а пре било какве изградње [AR6.1]урадити хидрауличку анализу у циљу провере капацитета непосредних реципијената - постојећег ОК300мм и планираног општег канала мин.ОК500мм у улици Симе Игуманова, као и колектора ОБ60/110цм у Устаничкој улици до укључења на у колектор ОБ250/150цм, у погледу пријема отпадних вода са предметног подручја. Уколико се хидруличком анализом покаже да је неопходно повећање капацитета постојећих канала/колектора, планирати њихову реконструкцију. Урађену техничку документацију доставити на преглед Комисији за преглед техничке документације ЈКП „Београдски водовод и канализација“, ради добијања стручног мишљења.

Планира се општи систем каналисања, минималног пречника Ø300 мм, при чему максимална дозвољена испуњеност канала за овај тип система каналисања износи 100%.Цевоводи опште канализације планирају се око осовине пута, а према урађеном синхрон плану.

Изнад канализационих објеката није дозвољена изградња објеката и садња дрвећа. Будуће објекте планирати на адекватном растојању од постојеће канализације и објеката. То се посебно доноси на постојећи колекторски систем у улици Јужни булевар – неармирани бетонски колектори ОБ60/110цм и ОБ250/150цм старости преко 70 година.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 06/10 и 29/2014). Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду са ових површина, пре упуштања

у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање“ („Службени Гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

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

ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Служба за развој – канализација, допис бр. 33484/3 I₄₋₁/1106/25 од 17.06.2025. год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.5. „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“, Р=1:500

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

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

- подземни кабловски вод 110 kV бр. 1151, веза ТС 110/10 kV „Београд 15 – Славија“ са ТС 220/110 kV „Београд 17“, положен испод тротоарског простора јужном страном дуж улице Јужни булевар, односно источном страном дуж улице Устаничка;
- подземни кабловски водови 10 kV, положени испод неизграђених површина у источном делу Плана;
- подземни кабловски водови 1 kV, положени испод неизграђених површина ободом Плана (прикључни водови);
- надземни кабловски водови 1 kV, положени изнад неизграђених површина ободом Плана (прикључни водови).

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Измештање постојећег подземног кабловског вода 110 kV није дозвољено. За постојећи подземни вод 110 kV дефинисан је заштитни појас ширине 5 m (2 m од ивице рова са обе стране вода). У заштитном појасу дозвољена је изградња инфраструктурних објеката од јавног интереса, уз претходну сагласност АД „Електромержа Србије“, Београд. Сагласност се даје на Елаборат, у коме се даје тачан однос предметног подземног вода и објекта који ће се градити, уз задовољење закона из области енергетике и заштите животне средине.

Услед застарелости (кабл је на крају свог експлоатационог века), Планом развоја преносног система и Планом инвестиција АД „Електромержа Србије“, Београд планирана је замена подземног кабловског вода 110 kV бр. 1151. Тачна траса новог подземног кабловског вода 110 kV биће дефинисана посебним планом детаљне регулације.

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

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

Измештање постојећих подземних кабловских водова 10 kV и 1 kV извршити изградом два нова наставка на каблу, одговарајућим кабловским спојницама, и полагањем нових ње каблова. Приликом сечења и превезивања каблова, ради измештања, све постојеће електричне везе задржати.

Планира се укидање постојеће надземне кабловске 1 kV мреже и уместо ње планира се 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.

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за подручје у оквиру границе Плана износи 1.644 kW. Прикључење планираних објекта на дистрибутивну ње мрежу планира се на страни напона 0,4 kV.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња две (2) ТС 10/0,4 kV у предметном блоку, инсталисане снаге 1000 kVA и капацитета 1000 kVA. Након што се буде дефинисала потребна једновремена 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.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу неког од планираних објекта на грађевинској парцели ГПЗ у зони М4, (што ближе тежишту оптерећења и јавној површини).

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, која се гради у склопу објекта обезбедити просторију у приземљу планираног објекта минималне површине 16 m². 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 „Електродистрибуција Србије“.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“, на постојеће водове 10 kV положене из постојеће ТС 110/10 kV „Београд 36 – Обилић“, који су изграђени у блиском окружењу, сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV.

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

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

Планиране ње водове 10 kV и 1 kV полагати у регулацији планиране саобраћајнице, испод тротоарског или коловозног простора, као и дуж пешачких страза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ње водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 10 kV, за потребе „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), планира се постављање, у истом рову уз ње вод, две ПЕ цеви

пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

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

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

Планира се опремање инсталацијама јавног осветљења (ЈО) планиране саобраћајнице. Саобраћајну површину осветлити у класи ЈО која одговара њеној саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница поставити осветљење јачег интензитета.

Стубове ЈО постављати у оквиру тротоарске површине у регулацији улице или на граници регулације где нема тротоара, тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

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

АД Електромрежа Србије, Београд, Кнеза Милоша бр. 11, допис бр. 130-00-UTD—003-840/2024-002 од 02.08.2024.
год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.5. „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“, Р=1:500

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметно подручје, обухваћено границом Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Крунски венац“. У оквиру границе Плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

- базна станица, на крову постојећег објекта изграђеног у улици Симе Игуманова 60;
- тк канализација, положена испод неизграђених површина ободом Плана (приводна канализација) и испод тротоарског простора јужном страном дуж улице Јужни булевар, односно источном страном дуж улице Устаничка;
- оптички тк каблови, положени у поменутој тк канализацији и надземно изнад неизграђених површина ободом Плана (приводни водови);
- бакарни тк каблови, положени у поменутој тк канализацији и слободно у земљу испод неизграђених површина ободом Плана (приводни водови).

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

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

Планира се 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) или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) решењем, полагањем приводног оптичког кабла до планираних објеката и монтажом активне и пасивне тк опреме у њима.

За завршавање унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m², 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 свим објектима планира се путем тк канализације. Испред сваког планираног објекта изградити приводно тк окно, и од њега приводно тк канализацију, ПЕ цев пречника Ø50 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна тк окна повезати планираном канализацијом, две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника Ø110 mm, са постојећом тк канализацијом изграђеном дуж улице Јужни булевар. Дуж планиране улице, северном страном, 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 полагати у регулацији планиране саобраћајнице, испод тротоарског и коловозног простора, као и дуж пешачких стаза или неизграђених слободних површина на грађевинској парцели, у рову дубине у зеленим површинама 0,8 m, у тротоарском простору 1,0 m и испод коловоза 1,2 m (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза) и ширине 0,45 m. Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 m x 0,6 m x 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 (PEHD) 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.

За потребе бежичне приступне мреже у граници Плана планира се изградња једне (1) базне станице (БС) у предметном блоку. За планирану БС обезбедити на неком од објеката на грађевинској парцели ГПЗ у зони М4 простор на крову објекта за смештај спољашње опреме БС минималне површине 2,0 m x 3,0 m, са прикључком за напајање електричном енергијом. Планом се даје и могућност изградње БС мањих димензија (микро/пико/фемто ћелије) на/у планираним објектима.

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

Телеком Србија ад, Београд, Таковска бр. 2, допис бр. 317951/2-202424 од 25.07.2024. год.
Министарство информисања и телекомуникације, Београд, Немањина 22-26, допис бр. 002187988 2024 13460 004
003 000 001 од 17.07.2024. год. и од 25.07.2024. год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.5. „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“, Р=1:500

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У условима ЈКП „Београдске електране“ бр. RI-32865/25/01 од 13.06.2025. године, у околним саобраћајницама Измена и допуна плана детаљне регулације подручја за блок између улица: Симе Игуманова, Устаничке и Булевара Црвене армије изграђена је топловодна мрежа која припада грејном подручју ТО „Нови Београд“ на правцу магистралног топловода (из правца Булевара Црвене армије).

Температурни режим на систему је 120/55 °Ц, а називни притисак је NP 25.

Систем даљинског грејања обезбеђује потребе грејања и вентилације без припреме топле воде. То се може остварити у периоду сезоне грејања.

Према подацима из катастра водова где за поменути простор има изграђених топловода и исти су изграђени у Булевару Црвене армије пречника ТО 2x273/400 mm, у улици Симе Игуманова топловоди ТО 2x114,3/200 mm и ТО 2x 48,3/110 mm и у Бјелановићевој улици топловоди ТО 2 x 88,9/160 mm. Сви топловоди су предизоловани.

Можемо констатовати да је предметни простор добро опремљен системом даљинског грејања из система Топлане „Нови Београд“. У условима од стране ЈКП „Београдске електране“ приказана је прецизна констатација постојећег и планираног стања, а постојећи катастар подземних водова потврђују постојеће стање топловодне инфраструктуре.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Процењен топлотни конзум, за планиране стамбене објекте и објекте мешовитог градског центра износи око 2.744 kW. Процена да је за енергетски ефикасне објекте потребно обезбедити топлотне енергије за становање око 641 kW за потребе грејања и вентилације, а за мешовите градске центре око 2.103 kW или укупно 2.744 kW.

Обезбеђивање ових количина топлотне енергије планира се изградњом топловодних прикључака са постојећих дистрибутивних топловода или продужавањем постојећих и изградњом нових планираних топловода.

Постојећи предизоловани топловоди су у коловозима постојеће улице Симе Игуманова изван граница плана, а у приступној колско пешачкој стази предизоловани топловод је у границама плана. Планирани топловод ф114,3/200 mm је у коловозу улице Симе Игуманова, изван граница предметног блока, где ће се продужити на постојећи топловод ф 114,3/200 mm све до Устаничке улице.

У границама блока планира се изградња предизолованог топловода пречника ф114,3/200 mm све до залеђа објеката мешовитог центра на Устаничкој улици, као продужетак постојећег топловода пречника ф 114,3/200 mm и даље везом на постојећи топловод ф 2 x 273/400 mm у Јужном булевару.

Технички параметри за секундарни део инсталација биће дефинисани пројектним параметрима у зависности од врсте потрошача топлотне енергије, спратности објеката, статичке висине објеката и висинских зона објеката. Техничке услове за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања дефинише појединачно ЈКП „Београдске електране“ у складу са Прилогом 3 Техничких услова за машинско пројектовање предајних станица и кућних разводних постројења у саставу Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

Сви топловоди, постојећи и планирани, морају се усагласити са другим инфраструктурним водовима, а према предложеном синхрон плану.

Сви топловоди су положени подземно са минималном дубином од 60 cm (надслој од горње плоче топловода или од горње ивице цеви предизолованих топловода до нивелете коловоза или тротоара).

У планираним објектима, подстаницу предвидети у подрумској (техничкој) етажи у делу објекта који је најближи постојећим/планираним топловодима.

Капацитет подстанице зависи од потребних капацитета – топлотне снаге грејања (kW). У свему се придржавати Техничких услова за пројектовање топловода од стране ЈКП „Београдске електране“, а на основу Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије „Сл. Лист града Београда“, бр. 54/2014. За топлотне измењивачке подстанице потребан је прикључак на водоводну, канализациону мрежу и прикључак на електро мрежу.

ЈКП Београдске електране, Београд, Савски насип бр. 11, допис RI-32869/25/01 од 13.06.2025. год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.5. „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“, Р=1:500

ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У непосредној близини нема изграђених ни планираних гасоводних мрежа на систему широке потрошње па се неће се разматрати снабдевање природним гасом.

ЈП Србијас, Сектор за развој, Београд, Аутопут бр. 11, допис 06-07-11/896/1 од 01.07.2025.год.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.5. „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“, Р=1:500

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

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

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

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

Републички завод за заштиту споменика културе, Београд, Радослава Грујића 11, допис бр. 20-57/2025-2 од 05.06.2025. год.
(предмет IX-03 бр. 350.1-1530/25 од 11.06.2025.год.)

Завод за заштиту споменика културе града Београда, Београд, Калемегдан, Горњи град бр. 14, допис 66-96/2025 од 13.06.2025.год. (предмет IX-03 бр. 350.1-1530/25 од 17.06.2025.год.)

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ

У просторном обухвату Измена и допуна Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021) ни еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије према Уредби о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/2010).

Сходно наведеном, неопходно је поштовати следеће мере и смернице:

- Предвидети максимално очување и заштиту околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла);
- Предвидети прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре;
- Стабла обезбедити од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинских машина и транспортних средстава или складиштења опреме, инсталација које се уграђују итд;
- Предвидети озелењавање простора аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при томе нису инвазивне и алергене;
- Предвидети подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката и вертикално озелењавање фасада објеката, где је то могуће, као и надземних гаража, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности објеката;
- Приликом планирања саобраћајне мреже предвидети дефинисање заштитног зеленила дуж саобраћајница, допунити постојеће или формирати ново линијско зеленило од жбуња и дрвећа које има густу и добро развијену крошњу;
- Предвидети интегрисано управљање атмосферским водама уз разматрање могућности рецикулације пречишћених отпадних и атмосферских вода као техничке воде.

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

Током извођења радова, сагласно члану 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) ниво буке не сме прећи граничне вредности за радну средину.

Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, сагласно члану 99. Закона о заштити природе, налазач је дужан да пријави министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

Завод за заштиту природе Србије, Београд, Јапанска бр. 35, решење 03 бр. 021-2100/2 од 18.06.2025. године
(предмет IX-03 бр.350.1-1530/25 од 24.06.2025.год)

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За предметни план в.д. заменика начелника Градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна плана детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина Врачар, за подручје између Булевара Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, градска општина Врачар, за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке под IX-03 бр. 350.14-25/2024 од 29.10.2024. године, које је објављено у “Службеном листу града Београда” бр. 132/2024.

Овим Планом се утврђују следеће мере и услови заштите животне средине:

1. У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине и факторе који утичу на исте предвиђа се:

1.1 у циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење новопланираних објеката на постојећу и планирану инфраструктуру,
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних површина објеката и пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, из гаража и санитарно-фекалних отпадних вода,
- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са саобраћајних, манипулативних и паркинг површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; 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 коме се врши припрема хране (кухиња ресторана и сл.) на таложницима сепараторима и сепаратору масти и уља,
- квалитет свих отпадних вода, које се након третмана контролисано упушта у реципијент, мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

b. у циљу заштите ваздуха:

- централизован начин загревања/хлађења планираних објекта,
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама при чему треба избегавати соларне ћелије које у себи садрже олово, кадмијум или друге штетне материје) и сл,
- уградњу система за пречишћавање отпадног ваздуха из кухиња угоститељских садржаја (филтер хаубе, канали за транспорт масних испарења, филтери за елиминацију масноћа, филтери за елиминацију мириса и 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 (угљоводоника, воде, ваздуха), NH₃ (R171) и CO₂ (R744) у расхладним уређајима/системима (фрижидерима/ коморама за чување намирница, клима коморама и др),
- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина предметног простора, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,

c. у циљу заштите од буке и вибрација:

- применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке (у погледу избора материјала, система и конструкција са антизвучном заштитом, пригушивача буке и др), при пројектовању, односно изградњи објеката, којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија објеката (системи за вентилацију и климатизацију, агрегати за струју, трафостанице, топлотне подстанице, машинске инсталације и др) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у 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 утврђеном акустичком зоном 4, одређених

Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Београда („Службени лист града Београда“, број 2/22),

- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у планираним објектима, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинарству) СРПС У.16.201:1990,
- d. испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС“, број 40/21) и подзаконских аката донетих на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
- e. објекте претежно намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености, осунчаности и проветрености у свим стамбеним просторијама;
- f. у подземним етажама намењеним паркирању возила нарочито обезбедити:
 - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“; вентилационе отворе не планирати у унутрашњости блока,
 - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух,
 - систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
 - систем за контролу ваздуха у гаражи,
 - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета;
- g. обавеза је власника/корисника подземне гараже 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 са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/1 О, 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, током пробног и редовног рада гараже, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, број 51/25) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС“, бр. 5/16 и 10/24);
- h. извршити валоризацију постојеће вегетације; сачувати сва вредна стабла која приликом валоризације буду оцењена оценом 3 и више; размотрити пресађивање постојећих стабала, која се, због изградње планираних садржаја, морају уклонити;
- i. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина и пешачких комуникација постојећих и планираних објеката ради формирања мањих акумулационих базена/резервоара, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
- j. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, или делове објеката, за постављање контејнера/посуда за сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја и материјала насталих у току коришћења објеката и то:
 - употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из подземне гараже,

ситуација (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др),

- возила, којима се настали грађевински отпад превози до крајњег одредишта, морају имати цираде којима се спречава разношење материјала у току транспорта;
- м. инвеститор је у обавези да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави сагласност надлежног органа за заштиту животне средине на План управљања отпадом од грађења и рушења, а у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА

Потребно је обезбедити следеће мере заштите:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

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

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, 115/2020).

УСЛОВИ И МЕРЕ ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

За предметну локацију нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У процесу израде Плана примењени су сви нормативи, критеријуми и стандарди у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УЦ, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УЦ, 98/13-УЦ, 132/1, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

МО РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, Бирчанинова 5, допис бр. 7522-2 од 25.06.2025.године (предмет IX-03 бр. 350.1-1530/25 од 01.07.2025. године)

УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЦИВИЛНЕ ЗАШТИТЕ

Приликом изградње нових објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр.111/09, 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама (Сл. 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, димензионисање ојачане плоче изнад

подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте ("Сл. Војни лист СРЈ", број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", број 13/98).

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

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

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

- Правилника о грађевинским конструкцијама („Службени гласник РС“ бр.89/19, 52/20 и122/2020).

Републички сеизмолошки завод, Београд, Илије Гарашанина 24 – услови број 000320431 2025 2025 40800 000 000
240 003 40 002 од 04.02.2025 год.

УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП

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

УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката на предметном простору, инвеститори су у обавези да набаве металне контејнере запремине 1100 литара и габ. димензија 1.37x1.20x1.45 м, у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 80 м² корисне површине сваког новог објекта појединачно и одреди место за њихово постављање.

Према Одлуци и управљању комуналним, интерним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда“, број 71/2019, 78/2019 и 26/2021), контејнери морају бити смештени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним блоковима у оквиру граница формираних грађевинских парцела и треба им омогућити несметани прилаз за раднике ЈКП Градска чистоћа. Ручно гурање судова ком. радници могу обављати само по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и оно износи максимум 15 м од сваке њихове локације до ком. 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 ком. возила, су габ. димензије 8.60x2.50x3.50 м, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11.0 м па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине коловоза 3.5 м, а двосмерна 6.0 м, са нагибом до 7%. Иста мора бити проходна или са изведеном окретницом за слободно манипулисање поменутих возила, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

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 са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. 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 ком. возила у објект, 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 на почетну позицију.

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.

Инвеститори су у обавези да од овог Предузећа добију ближе услове за изградњу сваког предвиђеног објекта појединачно, а, при техничком пријему, исти морају бити у потпуности испоштовани на терену, како би сви новоизграђени објекти били обухваћени оперативним планом за одношење смећа и системом наплате услуге.

ЈКП Градска чистоћа, Београд, Мије Ковачевића бр. 4, допис бр. 8561/2 од 09.06.2025. год.(предмет IX-03 бр. 350.1-1530/2025 од 11.06.2025.год.)

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда према „Сл. Гласнику РС“ бр.61/2011 и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности „Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012 и 44/2018, где енергетски разред зграде мора бити најмање “Ц”.

Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за сопствене потребе електро енергије, као и уградњом термо пумпи. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу анализе резултата свих доступних истраживања изведених како на самом истражном простору тако и у његовој ближој или даљој околини, а која су изведена на теренима сличне или исте геолошке грађе извршена је инжењерскогеолошка рејонизација. Инжењерскогеолошком рејонизацијом терена издвојен је 1 инжењерскогеолошки рејон (рејон I) у оквиру којег су издвојене 2 подрејона – Ia и Ib. Терен је у погледу повољности за изградњу окарактерисан као повољан. У погледу стабилности на клизање нема регистрованих појава нестабилности или условне стабилности па се са овог аспекта може окарактерисати као стабилан.

РЕЈОН I

Јединствен рејон I је издвојен искључиво површинској грађи терена која је на целом истражном простору прекривена слојем насипа. Сви плићи грађевински радови ће се одвијати у слоју насипа, па ће овај слој и бити меродаван за услове извођења ових радова. Испод слоја насипа дуж улице Јужни булевар све до Аутокоманде су регистровани алувијални седименти Чубурског потока. Ови седименти су знатне дебљине, па ће се пријем напона од објекта који преносе напоне у дубље делове терена одвијати управо у овој средини. Ови седименти су, сходно њиховој генези, неједначених вредности физичко-механичких параметара. Око зоне Јужног булевара, пре извршеног зацењљења Чубурског потока и насипања терена у склопу урбанизације се налазила ножица падине чије површинске делове је изграђивао лес падински, испод којег су утврђени делувијална прашинаста глина и делувијално-пролувијална глина. Ови делови терена су, такође, већим делом прекривени дебљим или тањим насипом. У овим деловима терена дубље распрострањење напона ће бити прихваћено од слоја леса падинског и делувијалних до делувијално-пролувијалних глина, који су повољних карактеристика за пријем ових напона. Управо из наведених разлога је извршена подела на 2 подрејона.

Инжењерскогеолошки подрејон Ia

У оквиру овог подрејона површинске делове терена до дубине и до 4m изграђује насип, а испод којег су утврђени алувијални, јаче стишљиви, седименти. Грађевински ископи на целој површини овог подрејона се морају штитити. У грађевинске ископе не треба очекивати прилив подземних вода (могуће мање количине процедних вода са површине терена и из залеђа). Грађевински ископи се могу затрпавати прерађеним материјалом из ископа уз стабилизацију збијањем. За сваки од будућих објеката високоградње је неопходно извршити истражне радове у габариту новопланираног објекта, па тек на основу дефинисане геолошке грађе (дебљине насипа, вредности физичко-механичких параметара издвојених литолошких средина) и спроведених анализа – геостатичких прорачуна се могу дефинисати услови и начин фундирања за сваки од објеката понаособ. Општи услови за фундирање објеката високоградње је да се објекти ниже спратности до П+2 етаже могу плитко фундирати на темељним тракама или темељним плочама (не препоручује се фундирање на темељима самцима због могућих диференцијалних слегања). У циљу уједначавања и регулисања величине слегања, локално, је могућа потреба за заменом материјала испод темеља.

Објекти спратности П+2 до П+4 етаже се могу фундирати на темељним плочама, при чему треба очекивати већа слегања па и могуће интервентне мере у подтлу у циљу смањења величине слегања. Објекте спратности веће од П+4 етаже треба фундирати на шиповима (при чему израдом већег броја укопаних етажа може да се избегне потреба за израдом шипова). Обзиром на неуједначену дебљину јако стишљивих алувијалних седимената, као и неуједначену дубину појављивања нестишљивих лапоровитих глина ови услови се могу знатно разликовати од објекта до објекта, а што треба дефинисати на основу истражних радова изведених у габариту новопланираних објеката. Око објекта треба предвидети израду бетонских тротоара који би спречавали инфилтрирање атмосферилуја у зони темеља. Бетонски тротоари би требало да имају пад од објекта, а препоручује се да минимална ширина тротоара буде око 1,5m. Воде из олука се морају скупљати и контролисано одводити из зоне објекта (не сме се вода из олука слободно испустити у зони објекта). При планирању објекта водоводно-канализационе мреже избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуривање (перманентан, концентрисани, губитак воде из мреже може довести до суфозије ситнијих честица из насипа, а самим тим и локална слегања терена која могу негативно утицати на постојеће објекте. Такође је потребно системом чворишта, прекидних комора и ревизионих шахти обезбедити могућност праћења и брзе интервенције за случај хаварије на мрежи. Грађевински ископ за полагање цеви треба штитити одговарајућом подградом. При планирању саобраћајница и паркинг простора треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног, дела терена, адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. Осим уклањања површинског хумифицираног дела терена неопходно је извршити и сва одговарајућа испитивања подтла на које би се ослањале будуће саобраћајне површине како би се адекватно димензионисала коловозна конструкција или дефинисала евентуална потреба за заменом тла. За све будуће објекте на предметној парцели је неопходно извести теренска истраживања и лабораторијска геомеханичка испитивања, а у циљу дефинисања конкретних геотехничких услова и препорука за изградњу сваког појединачног објекта. Стабилност сваког од будућих објеката високоградње у погледу дозвољене носивости, а посебно у погледу величине слегања, треба потврдити одговарајућим геостатичким прорачунима.

Инжењерскогеолошки подрејон Ib

У оквиру овог подрејона површинске делове терена изграђује насип неуједначене дебљине, а испод које су утврђени лес падински, делувијална и делувијално-пролувијална глина. Грађевински ископи на целој површини овог подрејона се морају штитити (ископи се могу изводити у ножичном делу некадашње падине, што може изазвати и локалну појаву нестабилности у виду обрушавања ископа услед дефицита масе). У грађевинске ископе не треба очекивати прилив подземних вода (могуће мање количине процедних вода са површине терена и из залеђа). Грађевински ископи се могу затрпавати прерађеним материјалом из ископа уз стабилизацију збијањем. За сваки од будућих објеката високоградње је неопходно извршити истражне радове у габариту новопланираног објекта, па тек на основу дефинисане геолошке грађе (дебљине насипа, вредности физичко-механичких параметара издвојених литолошких средина) и спроведених анализа – геостатичких прорачуна се могу дефинисати услови и начин фундирања за сваки од објеката понаособ. Општи услови за фундирање објеката високоградње је да се објекти ниже спратности до П+2 етаже могу плитко фундирати. У циљу уједначавања и регулисања величине слегања, локално, је могућа потреба за заменом материјала испод темеља. Објекти спратности П+2 и веће се могу фундирати на темељним плочама или темељним тракама (не препоручује се фундирање на темељима самцима због евентуалног диференцијалног слегања које се може

штетно одразити на сам објекат). Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара који би спречавали инфилтрирање атмосферичке воде у зони темеља. Бетонски тротоари би требало да имају пад од објекта, а препоручује се да минимална ширина тротоара буде око 1,5м. Воде из олука се морају скупљати и контролисано одводити из зоне објекта (не сме се вода из олука слободно испустити у зони објекта). При планирању објекта водоводно-канализационе мреже избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуивање (перманентан, концентрисани, губитак воде из мреже може довести до суфозије ситнијих честица из насипа или допунског слегања леса падинског, а самим тим и локална слегања терена која могу негативно утицати на постојеће објекте. Такође је потребно системом чворишта, прекидних комора и ревизионих шаhti обезбедити могућност праћења и брзе интервенције за случај хаварије на мрежи. Грађевински ископ за полагање цеви треба штитити одговарајућом подградом. При планирању саобраћајница и паркинг простора треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног, дела терена, адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. Осим уклањања површинског хумифицираног дела терена неопходно је извршити и сва одговарајућа испитивања подтла на које би се ослањале будуће саобраћајне површине како би се адекватно димензионисала коловозна конструкција или дефинисала евентуална потреба за заменом тла. Посебну пажњу у оквиру овог подрејона треба обратити на објекте већих габарита или линијске објекте који се могу фундирати или ослањати на више различитих литолошких средина, различитих физичко-механичких карактеристика што се може негативно одразити на сам објекат. За све будуће објекте на предметној парцели је неопходно извести теренска истраживања и лабораторијска геомеханичка испитивања, а у циљу дефинисања конкретних геотехничких услова и препорука за изградњу сваког појединачног објекта.

Геотехнички елаборат – Геоград – Агенција за геотехнику, Београд (комплетан елаборат је саставни део документације Плана); *графички прилог бр.6. „ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА“, Р=1:500*

УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ УСЛУГА СОЦИЈАЛНОГ СТАНДАРДА

Планирани становници у оквиру границе Плана обезбеђују услуге социјалног стандарда: основне школе („Светозар Марковић“, „Н. Х. Душан Дугалић“, „Н. Х. Сениша Николајевић“, „Доситеј Обрадовић...“), домови здравља (Дом здравља „Врачар“) и сл. објекти јавних служби у непосредном окружењу, у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)(„Службени лист града Београда“ бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023).

У границама Плана планиран је један депанданс дечије установе у оквиру мешовитих градских центара, оптималног капацитета 80 деце.

Завод за унапређивање образовања и васпитања, допис бр. 797/2025 од 01.08.2025. године. (предмет IX-03 бр. 350.1-1530/2025 од 20.08.2025.год.)

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
Планирана намена површина	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Вишепородично становање
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Са вишепородичним становањем компатибилни су комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају средину и не стварају буку, максимум 20% БРГП за сваку грађевинску парцелу
Услови за парцелацију/препарцелацију и формирање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ У зони С4 планиране су грађевинске парцеле: ▪ ГП7 – оријентационе површине 665 м²*; део КП 4194/6 КО Врачар; ▪ ГП8 – оријентационе површине 650 м²*; део КП 4194/7 КО Врачар; ▪ ГП9 – оријентационе површине 633 м²*; цела КП 4194/8 и део 4194/94 све КО Врачар; ▪ ГП10 – оријентационе површине 617 м²*; целе КП 4194/9 и 4194/79 и део КП 4194/95 КО Врачар; ▪ ГП11 – оријентационе површине 600 м²*; целе 4194/10 и 4194/80 и део КП 4194/98 КО Врачар и ▪ ГП12 – оријентационе површине 621 м²*; целе КП 4194/11 и 4194/81 све КО Врачар и делови КП 4194/99 и 4194/102 све КО Врачар ▪ Није дозвољена даља парцелација и препарцелација ▪ *Тачна површина грађевинске парцеле одредиће се у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле
Типологија и број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> ▪ На парцели се могу градити слободностојећи објекти. ▪ Дозвољена је изградња једног објеката основне намене на једној грађевинској парцели. ▪ Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре. ▪ Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од главног објекта једнака је висини помоћног објекта. ▪ Помоћни објекти у функцији инфраструктуре не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле и морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење. ▪ Уколико је постојећа грађевинска линија на графичком прилогу број 3. Регулационо-нивелационо решење дефинисана за два објекта на једној катастарској/грађевинској парцели, оба објекта се задржавају у постојећем стању
Индекс заузетости („Из“)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ индекс заузетости („Из“) на грађевинској парцели је 50%, осим на ГП9 у оквиру које индекс заузетости износи 45%
Висина објекта („Вв“)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ максимална висина објекта односно висина венца објекта је 12.0 м <p>Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оgrade повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оgrade повучене етажне. Изражава се у метрима дужним.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Нулта кота - тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници

	<ul style="list-style-type: none"> Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m од коте пода повученог спрата.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 50%, осим на ГП9 у оквиру које проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели износи 55% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (3п) без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10% грађевинске парцеле За озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; избегавати инвазивне и алергене врсте. Извршити озелењавање простора између регулационе и грађевинске линије формирањем вишеспратних засада комбинацијом високих и ниских биљних форми, где постоје услови за то. Обезбедити 2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали). Урадити снимак постојеће вегетације са мануалом валоризације и уколико постоје квалитетни примерци, по могућству их уклопити у планирано решење У оквиру слободних и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбеди засена минимално 50% укупне површине парцеле (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа“ Обавезна је израда пројекта спољног уређења као саставног дела документације
Изградња нових објеката	<ul style="list-style-type: none"> Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле. Грађевинска линија подземних делова објеката (гараже и сл.) не сме да прелази границе грађевинске парцеле, већ се може поклапати са њима, максимално до 90% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити насута земљом и партерно уређена озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 120 см, Индекс заузетости подземних етажа износи максимално 90% грађевинске парцеле У случају уклапања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони Уколико је дефинисана постојећа грађевинска линија на графичком прилогу број 3. <i>Регулационо-нивелационо решење</i> за евидентиране постојеће објекте, они се задржавају без могућности замене новим објектом.
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Графички је одређено на графичком прилогу 3. <i>Регулационо-нивелационо решење</i>.

Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Графички је одређено на графичком прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење.
Међусобно растојање објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> Минимално удаљење између два објекта на истој парцели је: - између стамбеног и помоћног објекта – 1 висина помоћног објекта;
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 м виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 1.6 м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Није дозвољено становање у сутерену.
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> Дозвољено је ограђивање оградом висине до 1.5 м, тако да је зидани део максимално 0.9 м. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини грађевинске парцеле.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима уклапајући се у градитељски контекст, као и намену објекта Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се изводи као повучена етажа. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Третман постојећих објеката	<ul style="list-style-type: none"> Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати у оквиру постојећих габарита; на објектима је дозвољено инвестиционо и текуће одржавање и санација, у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације и то до реализације намене
Посебна правила	<ul style="list-style-type: none"> У делу преклапања границе предметног Плана и Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – II етапа („Службени лист града Београда“, број 104/2025), а како је дефинисано аналитичким тачкама на графичком прилогу број 4. Спровођење, обавезна је сарадња са надлежним институцијама, односно са ЈКП „Београдски метро и воз“ и са Секретаријатом за јавни превоз.
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на грађ. парцели изградњом гараже у оквиру главног објекта према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> - 1,3 ПМ по стану; - 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора; - 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта; - 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11)

као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)

Планирана намена површина	<ul style="list-style-type: none"> ■ мешовити градски центар ■ мешовити градски центри подразумевају комбинацију становања и комерцијалних садржаја из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, на нивоу грађевинске парцеле, у односу становање : пословање 0 - 90% : 10% - 100% ■ у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
Услови за парцелацију/препарцелацију и формирање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ■ У зони М4 планиране су грађевинске парцеле: <ul style="list-style-type: none"> - ГП1 – оријентационе површине 653 м²*; цела КП 4194/5 КО Врачар; - ГП2 – оријентационе површине 652 м²*; цела КП 4194/4 КО Врачар; - ГП3 – оријентационе површине 945 м²*; делови КП 4194/3 и 4194/2 све КО Врачар; - ГП4 – оријентационе површине 1.230 м²*; цела КП 5232 КО Врачар; - ГП5 – оријентационе површине 503 м²*; цела КП 4194/18 КО Врачар и - ГП6 – оријентационе површине 519 м²; цела КП 4194/17 ■ ГП1 и ГП2, као и ГП4, ГП5 и ГП6 планиране су за појединачно или обједињено коришћење, уз могућност формирања јединственог комплекса, односно заједничког уређења и изградње у складу са Планом ■ Није дозвољена даља парцелација и препарцелација <p>*Тачна површина грађевинске парцеле одредиће се у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле</p>
Индекс заузетости („Из“)	<ul style="list-style-type: none"> ■ индекс заузетости („Из“) на грађевинској парцели је 60% ■ индекс заузетости угаоних грађевинских парцела износи 69%
Висина објекта („Вв“)	<ul style="list-style-type: none"> ■ максимална висина објекта дефинисана је на графичком прилогу број 3. Регулационо-нивелационо решење <p>Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оgrade повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оgrade повучене етаже. Изражава се у метрима дужним.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Нулта кота - тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници ■ Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m од коте пода повученог спрата.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> ■ проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 40% ■ проценат слободних и зелених површина на угаоним грађ. парцелама износи 31%; ■ минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи мин. 15% грађевинске парцеле;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Извршити озелењавање простора између регулационе и грађевинске линије формирањем вишеспратних засада комбинацијом високих и ниских биљних форми, где постоје услови за то. ▪ За озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; избегавати инвазивне и алергене врсте. ▪ Обезбедити 2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали). ▪ Урадити снимак постојеће вегетације са мануалом валоризације и уколико постоје квалитетни примерци, по могућству их уклопити у планирано решење ▪ У оквиру слободних и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбеди засена минимално 50% укупне површине парцеле (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа“ ▪ Обавезна је израда пројекта спољног уређења као саставног дела документације
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> ▪ На свакој грађевинској парцели је дозвољено градити један главни објекат, који се може градити фазно, као и градња више помоћних објеката, искључиво у функцији техничке инфраструктуре.
Типологија објеката	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Објекти могу бити једнострано и двострано узидани ▪ У случају уклапања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони ▪ Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре. ▪ Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од главног објекта једнака је висини помоћног објекта ▪ Помоћни објекти у функцији инфраструктуре не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле и морају бити уклопљени у укупно архитектонско решење
Изградња нових објеката	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Положај објеката према регулационој линији дефинисан је грађевинским линијама које формирају зону грађења приказану на графичком прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење. ▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама, осим у случају поклапања грађевинске линије и регулационе линије ка улици Устаничкој и Јужни булевар ▪ Грађевинска линија подземних делова објеката (гараже и сл.) не сме да прелази границе грађевинске парцеле, већ се може поклапати са њима, максимално до 85% површине парцеле. ▪ озелењавање равних кровова гаража врши се са минимално 120 cm
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Графички је одређено на графичком прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење. ▪ Код узиданих објеката минимално растојање узидане стране објекта је 0 м ▪ Код узиданих објеката, на узиданим странама забрањено је постављање отвора, осим на делу светларника
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Графички је одређено на графичком прилогу 3. Регулационо-нивелационо решење.
Међусобно растојање објеката на истој парцели	<p>Међусобно растојање износи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Између два дела стамбеног објекта – 2/3 висине вишег дела објекта; - Између стамбеног/нестамбеног објекта и помоћног објекта – 1 висина помоћног објекта;

	<ul style="list-style-type: none"> - између стамбеног дела и нестамбеног дела објекта – 2/3 висине вишег објекта; - између два дела нестамбеног објекта – 1/2 висине вишег објекта
Правила за еркере	<p>Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <ul style="list-style-type: none"> - максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5 m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара, - максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара.
Светларници	<ul style="list-style-type: none"> ▪ За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новом објекту потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и „пресликати“ га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0 m². 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.
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кота приземља је максимално 0.2 m виша од нулте коте. ▪ Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. ▪ Није дозвољено становање у сутерену.
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Није дозвољено ограђивање
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима уклапајући се у градитељски контекст, као и намену објекта ▪ Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. ▪ Последња етажа се изводи као повучена етажа. ▪ Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Третман постојећих објекта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и дефинисаних правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима, у супротном интервенције на објектима нису дозвољене, осим инвестиционог и текућег одржавања и санације, у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације и то до реализације намене ▪ Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објекта, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објект уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

Посебна правила	<ul style="list-style-type: none"> У делу преклапања границе предметног Плана и Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – II етапа („Службени лист града Београда“, број 104/2025), а како је дефинисано аналитичким тачкама на графичком прилогу број 4. Спровођење, обавезна је сарадња са надлежним институцијама, односно са ЈКП „Београдски метро и воз“ и са Секретаријатом за јавни превоз.
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на грађ.парцели изградњом гараже у оквиру главног објекта према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> - 1,3 ПМ по стану; - 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора; - 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта; - 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије; - 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ДЕПАНДАНСЕ ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ У ОКВИРУ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ОКВИРУ ГП4

Правила за изградњу депанданса у оквиру мешовитих градских центара:

- оптимални капацитет депанданса износи 80 деце (4 васпитне групе);
- БРГП дела објекта износи минимум 6,5 m² по детету;
- максимална спратност је П+1;
- депанданс треба да има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на део објекта друге намене,
- у непосредном окружењу депанданса планира се слободна и озелењена површина за боравак деце на отвореном, тако да није одвојена од самог депанданса интерном саобраћајницом, минималне површине од 8,0m² по детету; удео зелених површина у директном контакту са тлом је минимум 60% од ове површине; травнате површине су минимум 3,0m² по детету и игралиште је минимум 3,0m² по детету (у оквиру слободне и озелењене површине која је укупно 8,0m² по детету); овај простор мора бити компактан и формиран као засебна целина на парцели на којој се налази и депанданс; игралишта морају бити пројектована и изведена у складу са ПРАВИЛНИКОМ о безбедности дечјих игралишта "Службени гласник РС", број 41 од 11. јуна 2019.; биљни материјал не сме да садржи токсичне делове, бодље, алергене врсте; резервисана зелена површина мора бити у мирном делу блока, ослоњена на планиране зелене површине у зони, удаљена од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не напуштају неконтролисано резервисане површине за боравак деце;
- на делу парцеле одређеном за потребе боравак деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном;
- терен мора да буде раван или благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода;
- комплекс мора бити ограђен у висини од 1,5 m транспарентном оградом, а улаз и излаз обезбеђени
- архитектонско обликовање мора бити у складу са „Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Службени гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/2019) од 11.2.2019.

- у погледу техничких услова, прикључака и инсталација, депанданс мора да испуњава све услове прописане наведеним Правилником;
- паркирање 1 ПМ/ на 1 групу деце у оквиру парцеле остале намене (мешовити градски центри).

4. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 1 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	816 m ²	8	1.420 m ²	14
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ УКУПНО	816 m²	8	1.420 m²	14
ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	7.425 m ²	76	3.788 m ²	39
МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	-	-	4.555 m ²	47
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	1.522 m ²	16	-	-
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА УКУПНО	8.947 m²	92	8.343 m²	86
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	9.763 m²	100	9.763 m²	100

Табела 2 – процена постојеће и планиране БРГП

	Постојеће	Планирано
БРГП – површине за становање	7.982 m ²	32.173 m ²
БРГП – комерцијалне делатности	1.071 m ²	2.733 m ²
БРГП УКУПНО	8.609 m²	31.474 m²
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ СТАНОВНИКА	≈ 216	≈ 869

БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА	ПГР	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-а	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	М4 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
Макс. Вв/Вс= Макс. С=	Вв =12.0-18.0м Вс = 15.0-21.5 м С = П+2+Пк/Пс – П+4+Пк/Пс	Вв =12м, 18м, 20м, 24м, 26м, 32м (у складу са графичким прилогом бр.3.Регулационо-нивелационо решење) /	Вв =12.0м /
Макс. Из=	Из за слободностојеће објекте = 50% Из за једнострано/двострано узидане објекте = 60% Из за објекте у централној зони = 70% Угаона грађ. парцела + 15%	Из грађевинске парцеле = 60% Угаона грађ. парцела = 69%	Из грађевинске парцеле = 50%
Макс. Ии=	2.8 (+15% за угаоне грађ. парцеле)	/	/
Мин. Сп/Зп=	Сп за слободностојеће објекте = 50% Сп за једнострано/двострано узидане објекте = 40% Сп за објекте у централној зони = 30% Зп =10%	Сп грађевинске парцеле = 40% Сп на угаоним грађ. Парцелама = 31% Зп грађевинске парцеле =15%	Сп грађевинске парцеле = 50% Зп грађевинске парцеле =10%

Табела 3 – попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу*

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ –К.О. ВРАЧАР И КО ВОЖДОВАЦ	Површина**
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОКВИРУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
САО1, МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	Целе:4194/21, 4194/86, 4194/96, 4194/97, 4194/85, 4194/100, 4194/82, 4194/102 све КО Врачар Делови:4194/2, 4194/3, 4194/41, 4194/92, 4194/88, 4194/93, 4194/94, 4194/95, 4194/98, 4194/99 све КО Врачар	1.128 m ²
САО2, МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	Делови: 5232, 4194/2 све КО Врачар и 34194/94 и 31494/95 све КО Вождовац	109 m ²
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ У ОКВИРУ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА		
ГП1, ЗОНА М4	Цела: 4194/5 КО Врачар	653 m ²
ГП2, ЗОНА М4	Цела: 4194/4 КО Врачар	652 m ²
ГП3, ЗОНА М4	Делови: 4194/3 и 4194/2 све КО Врачар	857 m ²
ГП4, ЗОНА М4	Делови: 5232, 4194/2, 4194/91, 4194/92 све КО Врачар	1.301 m ²
ГП5, ЗОНА М4	Цела 4194/18 и део 4194/88 све КО Врачар	549 m ²
ГП6, ЗОНА М4	Цела 4194/17 и део 4194/93 КО Врачар	543 m ²
ГП7, ЗОНА С6	Део 4194/6 КО Врачар	665 m ²
ГП8, ЗОНА С6	Део 4194/7 КО Врачар	650 m ²
ГП9, ЗОНА С6	Цела 4194/8 и 4194/94 све КО Врачар	633 m ²
ГП10, ЗОНА С6	Целе 4194/9 и 4194/79 и део 4194/95 све КО Врачар	617 m ²
ГП11, ЗОНА С6	Целе 4194/10 и 4194/80 и део 4194/98 све КО Врачар	600 m ²
ГП12, ЗОНА С6	Целе 4194/11 и 4194/81 и делови 4194/99 у 4194/102 све КО Врачар	621 m ²
*у случају неслагања текстуалног и графичког дела Плана, меродаван је графички прилог 4 – Спровођење		
**Одступања у површини су дозвољена приликом формирања у РГЗ		

5. СПРОВОЂЕЊЕ

У обухвату Плана детаљне регулације предвиђено је непосредно спровођење на основу правила плана. Овај План представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова, израду пројекта парцелације и препарцелације, као и за и формирање планираних грађевинских парцела јавне и остале намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23). Површине планиране за изградњу саобраћајница инфраструктуре могу се даље парцелисати пројектом парцелације/препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине, тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу Планом дефинисане намене и регулације. Минимални обухват пројекта парцелација/препарцелације јавних саобраћајних површина је планирана грађевинска парцела овим Планом. Могућа је фазна реализација инфраструктурних система у оквиру коридора планираних саобраћајница. Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и елемената попречног профила укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

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

Обавеза инвеститора је да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклапање објекта дефинисаних Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/2024). План се спроводи непосредно издавањем локацијских услова за:

- површине јавне намене
 - непосредно спровођење – планиране грађевинске парцеле (CAO1 и CAO2)
- површине осталих намена
 - непосредно спровођење – планиране грађевинске парцеле (ГП1, ГП2, ГП3, ГП4, ГП5, ГП6, ГП7, ГП8, ГП9, ГП10, ГП11 и ГП12).

У делу преклапања границе предметног Плана и Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – II етапа („Службени лист града Београда“, број 104/2025), а како је дефинисано аналитичким тачкама на графичком прилогу број 4. Спровођење, обавезна је сарадња са надлежним институцијама, односно са ЈКП „Београдски метро и воз“ и са Секретаријатом за јавни превоз.

У граници Плана ставља се ван снаге:

- ПДР 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, ГО Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 4/04)

и мења се и допуњује

- Регулациони плана саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл. лист града Београда“, бр. 9/01);

Саставни део овог плана су и:

2.ГРАФИЧКИ ДЕО

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1.1. ПОДЛОГЕ
- 1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА, УПОРЕДНИ ПРИКАЗ И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ
- 1.3. ГЕОТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ

2. ПРОЦЕДУРАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 2.1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
- 2.2. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД, ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ И СТАВОВИ О ПРИМЕДБАМА
- 2.3. УСЛОВИ
- 2.4. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
- 2.5. ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ
- 2.6. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА

3. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
БРОЈ: