

Република Србија
Градска управа града Београда
**Секретаријат за урбанизам и
грађевинске послове**
Сектор за урбанистичко планирање
Одељење за урбанистичко планирање



Београд
www.beograd.rs

Краљице Марије 1/IX
Београд
тел: 715-72-24
e-mail: urbanizam@beograd.gov.rs

IX-03-350.1-6584/2025

02.02.2026. године

УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР

*одговорни урбаниста
Милана Вандић, д.и.а.*

Београд
Топличин венац 11/2

Уз допис од 24.10.2025. године, Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове доставили сте на преглед елаборат **Нацрта измена и допуна плана 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, Градска општина Врачар, за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке.**

У прилогу дописа достављамо вам **Мишљење** Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове у вези са **Нацртом предметног плана.**

Обавештавамо вас да ће Нацрт плана са поменутиим Мишљењем бити разматран на једној од наредних седница Комисије за планове Скупштине града Београда.

Сходно наведеном, потребно је да, у што краћем року, доставите Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове:

- 11 (једанаест) примерака скраћене верзије елабората Нацрта плана у аналогном облику;
- 11 (једанаест) примерака елабората у дигиталном облику;
- 11 (једанаест) примерака одговора у писаној форми у вези са примедбама из Мишљења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, како би се припремио материјал за разматрање на Комисији за планове Скупштине града Београда.

С поштовањем,

в.д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ –
СЕКРЕТАРА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Марко Кулић, дипл. правник

Доставити:

- наслову
- архиви

Обрадила: Уна Чокеша Крстић, маст.инж.арх.

Руководилац Сектора: Зора Анђелић, дипл.просторни планер
по налогу IX – 01 бр. 07 – 127/24



IX-03-350.1-6584/2025
02.02.2026. године

Београд
www.beograd.rs

**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
СКУПШТИНЕ ГРАДА БЕОГРАДА**

ПРЕДМЕТ: Упућивање Нацрта измена и допуна плана 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, Градска општина Врачар, за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке (одговорни урбаниста: Милана Вандић, дипл.инж.арх., лиценца бр.: 200 1470 14), Комисији за планове Скупштине града Београда, у складу са одредбама члана 49. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), на разматрање ради вршења стручне контроле.

У складу са одредбама чл. 49. став 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), „Стручна контрола обухвата проверу усклађености планског документа са планским документима ширег подручја, одлуком о изради, овим законом, стандардима и нормативима, као и проверу оправданости планског решења“, коју врши Комисија за планове Скупштине града Београда.

Изради предметног Плана приступило се на основу Одлуке о изради измена и допуна плана 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, Градска општина Врачар, за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке („Сл. лист града Београда“, бр. 162/24) (у даљем тексту Одлука о изради Плана), коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25.12.2024. године.

Према члану 7. наведене Одлуке, израда Измена и допуна плана детаљне регулације поверава се предузећу „Урбанистички центар доо Београд“, Топличин венац 11/II, Београд, према члану 8., средства за израду Измена и допуна плана детаљне регулације обезбедити Горан Гавриловић, Драгиње Адамовића 56в, Београд.

У складу са чл. 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о **неприступању** изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана под бројем IX-03 - 350.14-25/2024 од 29.10.2024. године, које је објављено у Службеном листу града Београда, бр. 132/24.

У складу са чл. 11 Одлуке, **не приступа** се изради Студије заштите непокретног културног добра.

Плански основ за израду овог Плана детаљне регулације представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“, бр. 110/19)
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – II етапа („Службени лист града Београда“, бр. 104/25).

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту План генералне регулације / ППР) подручје обухваћено границом овог Плана налази се у површинама планираним за:

Површине осталих намена:

- површине за становање (С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање),
- површине за комерцијалне садржаје (К1 – зона комерцијалних садржаја у зони више спратности);

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница.

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“, бр. 110/19) (у даљем тексту План генералне регулације СЗП / ППР СЗП) подручје обухваћено границом овог Плана налази се у површинама планираним за:

- јавне зелене површине у оквиру других површина јавне намене које су кључне за формирање система зелених површина – трасе дрвореда,
- блокове и саобраћајне површине.

Према Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде друге линије метро система – II етапа („Службени лист града Београда“, бр. 104/25) (у даљем тексту План генералне регулације шинских система / ППР шинских система) на делу подручја обухваћеног границом овог Плана планирана је зона заштите простора и основна ограничења изградње са планираним наменама из важећих просторних и урбанистичких планова, а за које је обавезана сарадња са ЈКП „Београдски метро и воз“ и Секретаријатом за јавни превоз.

Како је чл. 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) дефинисано да по доношењу одлуке о изради плана, носилац израде плана организује рани јавни увид, којим се омогућава упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања, рани јавни увид у Елаборат за рани јавни увид поводом израде **Измена и допуна плана 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, Градска општина Врачар, за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке** обављен је у периоду од **02.06.2025. године до 16.06.2025. године**, у згради Градске управе града Београда, у ул. 27. марта бр. 43-45 (сала у сутерену) и на сајту Града Београда, www.beograd.rs, у рубрици „Градски огласи“.

Дана 15.07.2025. године, сачињен је Извештај о раном јавном увиду, који је прослеђен обрађивачу Плана, предузећу „Урбанистички центар“ д.о.о., уз допис бр. IX-03-350.1-1530/2025 од 15.07.2025. године.

Обрађивач Плана, предузеће „Урбанистички центар“ д.о.о., уз допис од 24.10.2025. године, доставио је Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове **Нацрт измена и допуна плана 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, Градска општина Врачар, за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке.**

У вези са Нацртом 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, а у складу са чланом 41. Одлуке о градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22 и 96/22), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове припремио је следеће

М И Ш Л Ћ Е Њ Е

А) ГРАНИЦА ПЛАНА, ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ, ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА, СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ И СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

1. У циљу формирања коначног решења, потребно је да обрађивач образложи Комисији за планове проширену границу у Нацрту плана (0.92ha), у односу на границу из Одлуке о изради Плана (око 0.6ha) и границу из Елабората за рани јавни увид (око 0.73ha), а како би Комисија за планове могла да заузме став у вези са коначном границом Плана која ће бити упућена у процедуру јавног увида, нпр.: у Нацрту плана обухваћена је планирана мрежа саобраћајница, која није била у обухвату Одлуке о изради Плана, а у односу на Елаборат за рани јавни увид проширена је у делу ул. Јужни булевар; у Нацрту плана обухваћени су планирани мешовити градски центри на раскрсници улица Устаничка и Јужни булевар, који нису били у обухвату Одлуке о изради Плана и Елабората за рани јавни увид; итд.
2. Дуж Устаничке улице кориговати границу Плана тако да се поклопи са границом Регулационог плана саобраћајнице Јужни булевар – деница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл. лист града Београда“, бр. 9/01), односно између границе овог Плана и границе важећег РП не остављати целе/делове катастарских парцела које нису обухваћени нити овим Нацртом нити важећим РП и нису плански разрађени другим урбанистичким планом, а за које је према Плану генералне регулације прописана обавезна израда плана детаљне регулације.
3. Упоређивањем планираног решења у предметном Нацрту плана са Планом генералне регулације и решењем у Елаборату за рани јавни увид, констатовано је нпр. следеће:
 - 3.1. у Нацрту плана су планиране површине јавне намене: **мрежа саобраћајница**, које су делом планиране и према Елаборату за рани јавни увид (*измењена је геометрија планиране окретнице у Нацрту плана у односу на фазу раног јавног увида*), а које су према Плану генералне регулације планиране за површине осталих намена: **површине за становање (С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање)** (нпр. у делу планиране окретнице, итд.) и **површине за комерцијалне садржаје (К1 – зона комерцијалних садржаја у зони више спратности)** (нпр. у малом делу к.п. 4194/82 КО Врачар);
 - 3.2. у Нацрту плана су планиране површине осталих намена: **површине за становање (С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање)**, које су и према Елаборату за рани јавни увид и према Плану генералне регулације планиране за површине јавне намене: **мрежа саобраћајница**;
 - 3.3. у Нацрту плана су планирани **мешовити градски центри (М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности)**, који су делом планирани и према Елаборату за рани јавни увид (*проширен је обухват у Нацрту плана у односу на фазу раног јавног увида*), а који су према Плану генералне регулације планирани за **површине за становање (С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање)** и **површине за комерцијалне садржаје (К1 – зона комерцијалних садржаја у зони више спратности)**; итд.

Напомиње се да је Комисија за планове, на 127. седници, која је одржана 20.05.2025. године, приликом разматрања Елабората за рани јавни увид, прихватила планирана одступања планираних намена у Елаборату за рани јавни увид (мешовити градски центри (М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности)) у односу на План генералне регулације (површине за становање (С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање)).

4. У складу са одредбама члана 44. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Сл. гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25) (у даљем тексту: Правилник), у поступку стручне контроле Нацрта планског документа, потребно је да обрађивач образложи своје ставове по питању примедби и сугестија са раног јавног увида.
5. У вези са **планским основом** за израду Плана извршити следеће:
 - 5.1. Навести све планове вишег реда у чијем обухвату је подручје обухваћено границом овог Плана (нпр. План генералне регулације шинских система који је у међувремену ступио на снагу) и са тим у вези, допунити поглавље „Правни и плански основ“ (описати планирано решење према поменутом плану вишег реда у граници овог Плана) и допунити Документацију плана.
 - 5.2. Навести све намене које су у граници предметног Плана планиране/евидентирани према плановима вишег реда (у текстуалном делу Плана и Документацији плана), нпр. трасе дрвореда и саобраћајне површине према Плану генералне регулације СЗП, итд. Са тим у вези, допунити и легенде графичких прилога Извода из планских докумената вишег реда.
6. Заузети став са аспекта стечених урбанистичких обавеза у вези са свим важећим планским документима, чије границе се преклапају са границом предметног Плана, односно навести да ли се овим Планом важећи планови стављају ван снаге или мењају и допуњују, нпр. за Регулационог плана саобраћајнице Јужни булевар – деница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл. лист града Београда“, бр. 9/01); итд. Са тим у вези, допунити и поглавље 1.2.2. „Приказ стечених урбанистичких обавеза“ – навести да је на снази и поменути РП у делу обухвата предметног Плана.
7. У вези са **смерницама за спровођење** извршити следеће корекције:
 - 7.1. Прецизирати да је мин. обухват пројекта парцелације/препарцелације јавних саобраћајних површина **планирана грађевинска парцела овим Планом.**
 - 7.2. У складу са **важећим планским основом за израду Плана**, који је у међувремену ступио на снагу, потребно је:
 - 7.2.1. У сарадњи са надлежним ЈКП „Београдски метро и воз“ и Секретаријатом за јавни превоз, прецизно дефинисати (аналитичко-геодетским елементима или искотирати) позицију обавезне сарадње, а која се односи на зону заштите простора и основна ограничења изградње из плана вишег реда.
 - 7.2.2. Сарадњу обавезати и са Секретаријатом за јавни превоз.
 - 7.2.3. Посебна правила уређења и грађења за планиране намене допунити описом зоне заштите простора и основних ограничења изградње и у поглављу 5. „Спровођење“ дати смерницу за обавезну сарадњу са надлежним институцијама.
 - 7.3. Овим Планом детаљне регулације заузети став са аспекта стечених урбанистичких обавеза, односно навести да се у граници Плана сада ставља ван снаге важећи плански документ, уместо става којим се наводи да „ће се ставити ван снаге“.
 - 7.3.1. Такође, у циљу недвосмислене примене Плана, у табели „Биланси површина и урбанистички параметри“ не давати податке из важећег плана детаљне регулације, који се овим Планом ставља ван снаге.
 - 7.4. У табели 3 – Попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу потребно је:
 - 7.4.1. Прецизирати које грађевинске парцеле су планиране у површинама јавне намене, а које у површинама осталих намена.
 - 7.4.2. За сваку дату ознаку грађевинске парцеле навести у којој зони је планирана.
 - 7.5. На листу бр.4 „Спровођење“ потребно је ускладити ознаке грађевинских парцела у легенди и на основи, нпр.:

7.5.1. у легенди не давати општу ознаку XX за грађевинске парцеле, с обзиром да су у наставку легенде, као и на основи коришћене следеће ознаке: за парцеле осталих намена ГП и за парцеле јавне намене САО;

7.5.1.1. такође, не давати општу ознаку за мрежу саобраћајница, с обзиром да није у складу са ознаком која је дата за планиране грађевинске парцеле саобраћајница;

7.5.2. за границу грађевинске парцеле користити само ознаку која је дата у легенди Г.Г.П., уместо и ознаке Г.П.П. која је дата на основи поред поменуте ознаке из легенде; итд.

Б) ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

8. Сва правила и урбанистичке параметре дефинисати на нивоу грађевинске парцеле, нпр. свуда навести и да су: индекс заузетости, мин. проценти слободних и зелених површина, мин. проценти зелених површина у директном контакту са тлом, однос основних намена у зони М4, итд. дати на нивоу грађевинске парцеле (нпр. у табели „Биланси површина и урбанистички параметри“, итд.).

9. У вези са правилима за интервенције на постојећим објектима потребно је:

9.1. Дати планирано решење за све постојеће објекте који су евидентирани на подлогама (цели или у делу) у планираној регулацији саобраћајница и сл., нпр. да ли су могуће поједине интервенције до реализације планиране намене, итд.

9.2. Преформулисати следећи став: „Постојећи објекти на парцели могу се доградити или реконструисати уколико се налазе у оквиру дефинисаних *регулационих* и грађевинских линија.“, с обзиром да се не поклапају све регулационе и грађевинске линије, као и да је у супротности са правилом којим се наводи да за поменуте интервенције постојећи објекат на парцели мора бити „у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцеле“.

9.3. Дефинисати правила за *адаптацију, санацију, инвестиционо и текуће одржавање* и сл.

10. У вези са правилима за помоћне објекте у функцији инфраструктуре потребно је систематизовати текст, односно појаснити разлоге због којих су детаљнија правила дата за зону С6, у односу на зону М4, нпр. за растојање од главног објекта на парцели, обрачун индекса заузетости и сл.

11. У вези са правилима за положај објеката на парцели потребно је:

11.1. Прецизно дефинисати правила за растојање објеката од бочних и задње границе парцеле, као и правила за постављање отвора на фасадама објеката, нпр.: на листу бр. 3 „Регулационо-нивелационо решење“ приказане су зоне грађења у складу са постојећим стањем (у зони С6), односно у односу на планирану макс. висину објеката (у зони М4), а у текстуалном делу Плана дата су правила уз напомену да важе уколико није другачије графички одређено, из чега произилази да се дате зоне грађења могу применити без обзира на дата правила за постављање објеката и отвора на фасадама.

11.2. У циљу независне примене Плана, правила не давати у односу на *суседни објекат*, јер објекти на суседној парцели могу да буду предмет измене/замене, као и да се сва растојања на парцели дефинишу у односу на границе парцеле и други објекат на парцели.

11.2.1. За зоне у којима је дозвољена изградња више објеката на парцели, уколико се термин „бочни суседни објекат“ односи на други објекат на истој парцели, потребно је у Плану то и појаснити, нпр. за угаоне парцеле у зони М4, итд.

11.3. Прецизирати да делови подземних етажа не могу да прелазе границе грађевинских парцела.

12. У вези са планираном зоном С6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање извршити и следеће:

12.1. У тачки „Типологија и број објеката на парцели“ потребно је прецизно дефинисати следеће:

12.1.1. број објеката на парцели, односно не давати следећи став: „Растојање помоћног објекта (у функцији техничке инфраструктуре) од **осталих објеката**...“, с обзиром да је

наведено „Дозвољена је изградња **једног објекта** основне намене на једној грађевинској парцели“;

12.1.2. обрачун индекса заузетости, односно навести да **само помоћни објекти у функцији инфраструктуре не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле**, уместо општег става којим се наводи „**ови објекти**“.

12.2. С обзиром да је на парцели дозвољена изградња једног главног слободностојећег објекта и помоћног објекта само у функцији инфраструктуре потребно је:

12.2.1. дефинисати посебно правила за постојеће објекте и изградњу нових објеката на парцелама на којима је евидентирано више објеката или делова објеката (нпр. на к.п. 4194/10 КО Врачар дефинисане су две зоне грађења у складу са постојећим стањем, итд.);

12.2.2. размотрити планирање грађевинских парцела, с обзиром да су зоне грађења углавном дефинисане у складу са постојећим стањем и са тим у вези, проверити планиране зоне грађења у односу на дефинисан макс. индекс заузетости;

12.2.3. потребно је да обрађивач Плана, у поступку стручне контроле, пред Комисијом за планове образложи правила за постављање светларника – није јасно на који суседни објекат и светларник се односе дата правила.

12.3. **Кориговати минимални обухват пројекта препарцелације** („цела катастарска парцела“) на начин да не остају катастарске парцеле које не испуњавају услов за грађевинску парцелу и на којима није могуће градити објекте имајући у виду постојеће стање и планиране зоне грађења.

12.4. Ускладити и објединити дата различита правила за одређивање коте приземља нестамбене намене, нпр. дато је и „За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је **максимално 0.2 м виша од нулте коте.**“ и „Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је **максимално 1.6 м виша од нулте коте**, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.“. Са тим у вези, не наводити „уколико је грађевинска линија повучена од регулационе“, с обзиром да се планиране регулационе и грађевинске линије не поклапају.

13. У вези са планираном зоном М4 – мешовити градски центри у зони више спратности извршити и следеће:

13.1.1. Допунити правила за међусобна растојања између два објекта на истој парцели, нпр. између стамбеног и нестамбеног објекта – *2/3 висине вишег објекта*, између два нестамбена објекта – *1/2 висине вишег објекта*.

13.1.2. Кориговати терминологију, нпр. не наводити „Уколико су објекти *једнострано или двострано узидани на истој парцели*, растојање је 0 м и дозвољена је изградња светларника.“, с обзиром да је према појмовнику ППР дефинисано следеће:

- „**Светларник** – део објекта намењен за осветљење помоћних просторија у стану (санитарни чвор, оставе) и степеништа у двострано или једнострано узиданом објекту.“
- „**Једнострано узидани објекат** – објекат који је узидан на једну бочну границу грађевинске парцеле.“
- „**Двострано узидани објекат** – објекат који је узидан на обе бочне границе грађевинске парцеле.“

13.1.3. Кориговати макс. висину венца објекта, односно макс. висину венца одредити у односу на ширину улица, применом следећег правила: *у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице*, нпр. планиране су висине венца насупрмних објеката 20m и 32m, а њихове грађевинске линије су удаљене око 7,7m у односу на ул. Нова 1 (меродавно је растојање између грађевинских линија, с обзиром да је грађевинска линија повучена од регулационе), итд.

13.1.4. Допунити правила за постављање еркера када је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m (*„максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално“* – став није завршен).

13.2. С обзиром да се поред становања планирају и комерцијални садржаји као основна намена, за дата правила за мин. растојања објеката са отворима стамбених просторија на

бочним фасадама навести да се односе на **отворе главних просторија**, уместо *само стамбених*.

- 13.3.** У циљу формирања уличног фронта у континуитету, грађевинску линију која се поклапа са регулационим линијама дефинисати као обавезујућу и са тим у вези, кориговати правила за одређивање висине објекта, коте пода приземља и сл. (нпр. у складу са Планом генералне регулације када се грађевинска и регулациона линија поклапају висину објекта и коту пода приземља дефинисати у односу на коту нивелете приступног пута, а када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију поменути правила дефинисати у односу на нулту коту). *Напомиње се* да су правила за одређивање висине венца објекта и коте пода приземља дата *само у односу на нулту коту*, иако се поклапају грађевинске и регулационе линије према улицама Јужни булевар и Устаничка.

13.3.1. Такође, не давати правило за одређивање коте приземља за стамбене намене, када су у приземљу обавезни комерцијални садржаји⁺.

- 13.4.** Дефинисати макс. број објеката на планираним грађевинским парцелама и на планираном комплексу.

- 13.5.** С обзиром да Планом генералне регулације нису дефинисана растојања објеката на истој парцели у односу на планиране отворе просторија, **потребно је да Комисија за планове заузме став у вези са следећим правилом:** „Минимално растојање два објекта на истој парцели, са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта“.

13.5.1. Такође, потребно је да **обрађивач Плана, у поступку стручне контроле, образложи** разлоге због којих даје правило за растојање објеката на истој парцели *само* у односу на отворе помоћних просторија.

- 13.6.** За планиране парцеле осталих намена, забранити и даљу препарцелацију (забрањена је само парцелација) – *напомиње се* и да нису дата правила за препарцелацију планираних грађевинских парцела, већ да је наведено да су „планиране за појединачно или обједињено коришћење, уз могућност формирања јединственог комплекса“.

- 13.7.** У циљу недвосмислене примене Плана, свуда у Плану (нпр. у посебним правилима уређења и грађења, у табели „Биланси површина и урбанистички параметри“, на листу бр. 2 „Планирано стање“, итд.) описати/приказати све планиране макс. висине венца објеката у оквиру зоне, а у свему у складу са листом бр. 3 „Регулационо-нивелационо решење“, уместо навођења у распону „12-32 м“ (у посебним правилима) и само „32.0 м“ (у поменутој табели, на листу бр. 2, итд.).

- 13.8.** Кориговати планиране зоне грађења, тако да се:

13.8.1. на свакој планираној ГП омогући независна реализација, нпр. између САО1, ГП3 и ГП4 приказану зону грађења је могуће применити само у случају реализације комплекса; итд.

13.8.2. не поклапа са границом Плана, посебно имајући у виду планирану типологију објеката на суседним парцелама које су обухваћене важећим урбанистичким Планом, нпр. на ГП5, итд.

13.8.3. ускладе са планираним макс. индексима заузетости на дефинисаним грађевинским парцелама, односно потребно је омогућити примену планираних макс. урбанистичких параметара, нпр.: на ГП1 површине 653м² применом макс. индекса заузетости од 60%, површина под објектом може да износи **око 392м²**, а приказана зона грађења је *око 357м²*; итд.

13.8.4. ускладе са планираним грађевинским парцелама, нпр. граница зоне грађења између макс. висина венца објекта 24m и 32m, није поклопљена са границом између ГП1 и ГП2; итд. Такође, потребно је проверити и дате аналитичке тачке.

- 13.9.** У циљу независне примене плана на свакој грађевинској парцели, а у случају да се планиране ГП4 и ГП5 реализују за појединачно коришћење, размотрити планирање различитих типова изградње објеката (слободностојећих и једнострано узиданих).

- 13.10.** Појаснити да је код узиданих објеката, на узиданим странама забрањено постављање отвора.

- 13.11.** Дати следећи став: „У случају уклапања постојећих објеката и замене новим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.“, који је дат у правилима за зону С6.

14. На одговарајућим графичким прилозима извршити и следеће корекције:

14.1. У циљу недвосмислене примене Плана, када се граница катастарске парцеле поклапа са регулационом линијом, границом планиране грађевинске парцеле, границом Плана, итд., не давати аналитичко-геодетске елементе, нпр. између зоне С6 и ул. Нова 1, између ГП1 и САО1, итд.

14.1.1. Са тим у вези, свуда назначити када се граница катастарске парцеле поклапа са регулационом линијом, границом планиране грађевинске парцеле, границом Плана, итд., нпр. на листу бр. 3 „Регулационо-нивелационо решење“, итд.

14.2. У циљу недвосмислене примене Плана, постојеће грађевинске линије које се задржавају не дефинисати аналитичким тачкама, већ посебно означити које се постојеће грађевинске линије евидентирани на коришћеним подлогама задржавају.

14.3. У легенди навести да је приказана граница **између** зона, уместо „граница зона“ – у супротном на основи приказати комплетне границе планираних зона.

14.4. Ознаком која је дата у легенди приказати све регулационе линије, нпр. на листу бр. 3 „Регулационо-нивелационо решење“, итд.

15. У табели 2 – Процена постојеће и планиране БРГП потребно је дати појединачне податке за БРГП основних намена у оквиру мешовитих градских центара (уместо дате укупне планиране БРГП) и са тим у вези, не наводити да се не планирају комерцијални садржаји који су, поред становања, основна намена зоне М4.

В) САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ, УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ИНСТИТУЦИЈА

16. Поглавља „Концепција уређења“ и „Урбанистички и други услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктурне мреже“ допунити описом саобраћајнице Јужни булевар, која такође тангира предметни простор.

17. У вези са **планираном улицом Нова 1** потребно је:

17.1. Прецизно дефинисати (текстуално и графички) све планиране елементе улице, нпр. описати и искотирати тротоар у делу попречног профила 2-2; дефинисати планиране елементе у делу улице Нова 1 према раскрсници са ул. Јужни булевар и са тим у вези, дати карактеристичан попречни пресек; итд.

17.2. На свим графичким прилозима дати назив улице, нпр. на листовима 2, 4, итд.

17.3. Кориговати графичку презентацију, нпр. на листу бр. 4 „Спровођење“, на површини коловоза изоставити ознаку за планиране елементе, итд.

18. Сву постојећу и планирану инфраструктурну мрежу и објекте планирати у потпуности у оквиру површина **јавне намене**, нпр.: постојећи магистрални водовод са заштитним коридором изместити у складу са прибављеним условима надлежног јавног комуналног предузећа; постојеће подземне еее водове 10kV и 110kV са заштитним појасом; тк водове; итд.

19. На свим графичким прилозима приказати заштитни појас подземног вода 110kV и заштитни коридор постојећег магистралног водовода. Такође, заштитни коридор постојећег магистралног водовода свуда приказати дуж целе трасе која је уз границу Плана.

20. Прецизирати којим важећим планским документима су планиране описане замене постојећих цевовода који су ван границе Плана (у поглављу „Водоводна мрежа и објекти“), с обзиром да се интервенције не могу планирати ван обухвата предметног Плана.

21. Овим Планом дефинисати (текстуално и графички) да ли се ТС реализују или као слободностојећи објекти или у склопу објекта и са тим у вези, уколико су планиране као слободностојећи објекти, за њих планирати грађевинску парцелу у површинама јавне намене, уместо у зони М4.

22. У складу са прибављеним условима бр. 249140/2-2025 од 09.06.2025. године „Телеком Србија“, БС планирати само на крову објекта, односно не давати могућност да се реализује просторија у склопу објекта за смештај унутрашње опреме БС.
23. У текстуалном делу Плана описати планиране позиције ТС (у склопу објекта) и БС (на крову објекта), у складу са графичким делом Плана – навести да се планирају на ГПЗ у зони М4.
24. У вези са **планираним решењем топловодне мреже и објекта** потребно је:
- 24.1. Ускладити дате различите ставове, нпр. наведено је и *„постојећи предизоловани топловоди су сви изван границе Плана... и у саобраћајници у граници Плана“*, итд.
- 24.2. У складу са прибављеним условима бр. RI-32865/25/01 од 12.06.2025. године ЈКП „Београдске електране“ топлотне подстанице планирати **само у подрумским (техничким) етажама**, уместо *и у приземљима планираних објекта*.
- 24.3. Размотрити коришћење технички читљивије ознаке за постојећи топловод, с обзиром да је дата ознака веома слична планираној тк канализацији.
25. Постојећу или важећим планским документом планирану мрежу ван границе Плана не описивати и не приказивати *само у делу*, већ у складу са прибављеним условима надлежног предузећа дати комплетне податке, с обзиром да је од значаја за предметно подручје, нпр.:
- 25.1. у тексту је описана постојећа општа канализација ОК400мм у Устаничкој улици, која на одговарајућем графичком прилогу није приказана; у графичком делу Плана је приказана постојећа општа канализација ОБ250 у ул. Јужни булевар, која у тексту није описана; итд.
- 25.2. у тексту је описан само постојећи топловод ТО 2х48,3/110mm у Бјелановићевој улици, а на одговарајућем графичком прилогу дате су и ознаке ТО 2х88,9/160mm и ТО 2х60,3/125mm; у графичком делу Плана није у потпуности приказан топловод у ул. Симе Игуманова (недостаје део трасе); итд.
26. У поглављу „Услови и мере заштите животне средине“ не давати опште ставове, већ услове и мере заштите дефинисати у складу са планским решењем и условима надлежне институције, које је потребно прибавити, нпр.: не наводити *„обезбедити процентуално учешће зелених и незастртих површина у складу са утврђеним нормативима и стандардима...“*, с обзиром да су у Плану ови параметри дефинисани; итд.
27. Ускладити и објединити поглавља „Енергетска ефикасност“.
28. Навести у којим објектима ће становници са предметног подручја обављати услуге образовања, здравствене заштите, социјалне заштите и сл., а у складу са условима надлежних институција.
29. Прибављене услове не преписивати, већ **планско решење формирати у складу са њима**, нпр.: у поглављу „Управљање отпадом“ дати назив надлежног предузећа, уместо навода „овог Предузећа“; итд.
30. **Планско решење у потпуности формирати у складу са свим условима који су прибављени за израду овог Плана**, нпр. у складу са условима:
- 30.1. ЈП „Путеви Београда“ (III бр. 350-332/25 од 18.06.2025. године), дати услове за постављање инсталација у оквиру саобраћајница, као и у оквиру или близини конструктивних елемената; итд.
- 30.2. ЈКП „Београдски водовод и канализација“ (бр. I4-1/1106/25 од 17.06.2025. године), *„за потребе предметне Измене и допуне плана“: урадити хидрауличку анализу која би имала за циљ проверу капацитета непосредних реципијената у погледу пријема планираних отпадних вода са предметног подручја (у тексту Плана хидрауличка анализа је само обавезана) и пројекту документацију којом би се дало решење одвођења отпадних вода са предметног подручја до реципијената...*
- 30.3. Завод за заштиту природе Србије (03 бр. 021-2100/2 од 18.06.2025. године), „приликом планирања саобраћајне мреже предвидети дефинисање заштитног зеленила дуж

саобраћајница...“ – само је у оквиру зоне М4 обавезано озелењавање простора између регулационе и грађевинске линије – размотрити обавезивање истог и у зони Сб, с обзиром на ширину планиране регулације ул. Нова 1; итд.

30.4. **ЈКП „Зеленило-Београд“** (бр. 9224 од 03.07.2025. године), „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)...“; навести да одговарајући пад застртих површина износи 2%, уместо 1-2%; прописати обавезну израду пројекта спољног уређења, као саставног дела техничке документације; итд.

31. У циљу формирања коначног решења и прибављања ажурних услова за израду Плана, потребно је да **Комисија за планове заузме став да ли је потребно да се обрађивач Плана, пре процедуре јавног увида, обрати јавним предузећима и надлежним институцијама који:**

31.1. нису доставили услове у законском року, а имајући у виду значај услова које треба да доставе, нпр.: Секретаријату за образовање и деčју заштиту, Секретаријату за јавни превоз, Секретаријату за саобраћај, Секретаријату за заштиту животне средине, Министарству здравља, Градском заводу за јавно здравље, Министарству унутрашњих послова, ЈКП „Београд-пут“, итд.;

31.2. су услове издали у процедури раног јавног увида, када су капацитети и граница Плана били мањи у односу на планиране у Нацрту плана, нпр. Заводу за унапређивање образовања и васпитања, ЈКП „Београдске електране“, итд.

или да овај Секретаријат обавести поменута јавна предузећа и надлежне институције о терминима одржавања јавног увида.

Г) ОСТАЛЕ ПРИМЕДБЕ

32. У вези са **границом Плана** потребно је:

32.1. На подлогама које су приложене у Документацији плана приказати границу Плана, како би се прецизно могло утврдити да ли су подлоге прибављене за комплетно подручје у граници Плана.

32.2. На свим графичким прилозима приказати тачну границу Плана, нпр. у Документацији плана на графичком прилогу са приказом претежне намене површина из важећег Плана детаљне регулације, итд.

33. Извршити правно-техничку редакцију:

33.1. План уподобити за објављивање у службеном гласилу, нпр.: не давати фусноте; итд.

33.2. Свуда приликом навођења одлука, решења, планова, закона, правилника и сл., навести пуне називе и све бројеве службених гласила у којима су објављени (нпр. уз Закон о планирању и изградњи навести и „Сл. гласник РС“ бр. 91/25; уз Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања навести и „Сл. гласник РС“ бр. 47/25; навести службена гласила у којима је објављен Закон о заштити природе; итд.).

33.3. Свуда приликом навођења бројева катастарских парцела навести и катастарску општину којој припадају, нпр. у посебним правилима уређења и грађења за зону М4, итд.

33.3.1. Такође, потребно је дати тачан назив катастарске општине која је у обухвату предметног Плана, нпр. у табели 3 – Попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу навести **КО Врачар**, уместо **КО „Савски венац“**; итд.

33.4. Кориговати попис катастарских парцела које су обухваћене планираним грађевинским парцелама, нпр. у табели 3 – Попис катастарских парцела које чине грађевинску парцелу навести да планирана **ГП2** обухвата **целу к.п. 4194/4**, уместо к.п. „4194/5“; итд.

33.5. У садржају графичког дела на крају текста Плана, кориговати размеру графичких прилога (навести **Р=1:500**, уместо „Р=1:1000“).

33.6. **Све прилоге Плана оверити**, нпр. потребно је да:

- 33.6.1. лист бр.5 „Синхрон план инсталација“ потпишу и лиценцим печатом овере одговорни урбанисти који гарантују да су капацитети инфраструктурне мреже планирани у складу са условима јавних предузећа и међусобно усаглашени;
- 33.6.2. потписом и лиценцим печатом одговорни геолог овери лист бр.6 „Инжењерско-геолошка карта“; итд.
- 33.7. У поглављу „Граница“, навести да су дате подлоге коришћене за израду Плана, уместо Елабората за рани јавни увид.
- 33.8. Након сваког поглавља навести услове на основу којих је формирано планско решење, нпр. позвати се на услове ЈП „Србијасгас“ након поглавља „Гасоводна мрежа и објекти“, уместо „Енергетска ефикасност“.
- 33.9. Елаборат Нацрта плана у аналогном и дигиталном облику формирати идентично (нпр. у Документацији плана у **аналогном облику приложити комплетне** графичке прилоге који су саставни део прибављених услова, нпр. уз услове бр. RI-32865/25/01 од 12.06.2025. године ЈКП „Београдске електране“, уз услове бр. I4-1/1106/25 од 17.06.2025. године ЈКП „Београдски водовод и канализација“, итд.
- 33.10. Уместо термина „планирати“, „предвидети“, „предвиђа се“, „предвиђено је“, „поставити“ (грађевинске линије) и сл., користити **планира се**.

в.д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ –
СЕКРЕТАРА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Марко Кулић, дипл.правник

Обрадила: Уна Чокеша Крстић, маст.инж.арх.

Руководилац Сектора: Зора Анђелић, дипл.просторни планер
по налогу IX – 01 бр. 07 – 127/24

Доставити:

- наслову
- предузећу „Урбанистички центар“ д.о.о., Београд, Топличин венац 11/II
- ПД „Guevara“ д.о.о., Београд, Струмичка 80/18
- Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Његошева бр.84
- архива

