



Република Србија

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број предмета: ROP-MSGI-3600-LOC-3/2025

Заводни број: 002846127 2025 14810 005 001 000 001

Датум: 26.06.2025. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по службеној дужности за потребе прибављања водних и других услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 128/2020, 116/2022 и 92/2023-др. закон), члана 53, а у вези са чланом 133. став 2. тачка 25. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14-исправка, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр. 3/10), у складу са Планом детаљне регулације подручја Раковица село, Градска општина Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 44/23) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 002706123 2025 14810 010 006 000 001 од 17.06.2025. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за кат. парцеле бр. 1/2 и 1/3, обе КО Раковица село, град Београд

Предмет захтева: Издавање информације о локацији, за потребе прибављања водних и других услова, за кат. парцеле бр. 1/2 и 1/3, обе КО Раковица село, град Београд, на којој подносилац захтева Министарство науке, технолошког развоја и иновација, Немањина 22-26, Београд, планира фазну изградњу објекта за смештај животиња, производњу и обављање активности субјеката у оквиру БИО4 Кампуса и Института за вирусологију, вакцине и серуме „Торлак“ у Кампусу Раковица село БИО4.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Катастарске парцеле бр. 1/2 и 1/3, обе КО Раковица село, град Београд, налазе се у обухвату Плана детаљне регулације подручја Раковица село, Градска општина Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 44/23).

У складу са Планом предметне катастарске парцеле се налазе на површинама јавних намена – површине за комплексе и објекте јавних служби, у оквиру зоне Ј5 – институти и научно-истраживачки центри.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Институти и научно-истраживачки центри (J5)

Намена:

- планом је дефинисана површина јавне намене на катастарским парцелама 1/1, 1/2 и 2/1 и деловима катастарских парцела 1/3, 2/2, 2/3, 2/4 и 2/5, све КО Раковица село укупне површине 14,74 ha;
- намена комплекса научно-истраживачког центра подразумева специфичне потребе дефинисане програмом корисника комплекса (института, научно- истраживачких институција, Министарства одбране РС и других корисника), законску регулативу из ове области и услове надлежних институција;
- у комплексу су дозвољени садржаји примењене науке, научно-технолошких истраживања, развоја и производње из области биомедицине, биотехнологије, биоинформатике и биодиверзитета (институти, истраживачки центри, научно-производне јединице, центри за иновације, научно-технолошки паркови, јединице примењене науке, привреде и пословања, објекти техничке подршке и др);
- У комплексу могу бити заступљени и комплементарни садржаји из области здравства, фармакологије, администрације, привреде, услужних делатности и др.;
- дозвољена је и намена која подразумевала садржаје за узгој, држање, репродукцију и здравствену заштиту лабораторијских, експерименталних и других животиња;
- дозвољено је градити и објекте који се у смислу закона којима се уређује одбрана сматрају војним комплексима односно војним објектима. У војном комплексу дозвољени су комплементарни садржаји из области здравства, фармакологије, делатности које регулишу узгој, држање, репродукцију и здравствену заштиту лабораторијских, експерименталних и других животиња, администрације, привреде и услужних делатности;
- дозвољено је градити постројења за прикупљање и обраду текуће пијаће воде као и постројења за пречишћавање отпадних вода коришћених у специфичним истраживачким поступцима, уколико се за тим укаже потреба.

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- дозвољено је формирање једне или више грађевинских парцела од постојећих парцела уз поштовање положаја регулационе линије, намене и минималних површина грађевинске парцеле израдом пројекта парцелације, препарцелације и исправке границе суседних парцела;
- минимална површина грађевинске парцеле износи 1 ha, а минимална ширина фронта према јавној саобраћајници или приступном путу је 30м;
- дозвољено је формирања мањих грађевинских парцела за потребе приступних саобраћајница, техничких и технолошких објеката као што су базне станице телефоније, трафо станице и сл.

Број објеката на парцели:

- дозвољена је изградња више објеката на парцели у функцији основних и комплементарних садржаја;
- дозвољена је изградња објеката техничке инфраструктуре;
- дозвољена је изградња технолошких елемената објеката (грађевине или опрема у којима се одвија неки радни процес без боравка људи у њима: димњаци, торњеви, силоси и други елементи технологије);
- дозвољена је изградња испуста за животиње који су ограђени отворени простори, са надстрешницом на делу испуста.

Положај објеката на парцели:

- међусобно удаљење објеката одређује се у зависности од технолошких условљености научно-истраживачког центра.

Индекс заузетости парцеле:

- максимални индекс заузетости износи 25%;
- у обрачун укупне БГРП и индекса заузетости не улазе испусти за животиње који су ограђени отворени простори, као ни надстрешнице на испустима.

Максимална висина венца објекта:

- максимална висина венца објекта је 20 m у односу на нулту коту.
- технолошки елементи објекта (грађевине или опрема у којима се одвија неки радни процес без боравка људи у њима: димњаци, торњеви, силоси и други елементи технологије), који имају повећану висину у односу на основне просторе за рад, могу премашити максималну дозвољену висину објекта у мери која је неопходна за њихово функционисање.

Услови за слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 75%.
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 40% површине парцеле;
- обавезно је формирање заштитног зеленог појаса према следећим правилима:
 - формира се ободом парцеле, у континуитету;
 - минимална ширина појаса износи 10 т;
 - појас мора да буде компактан, вишередан и вишеспратан (комбинација дрвенастих и жбунастих врста);
 - састав мора да буде мешовит (листопадна и зимзелена вегетација)
 - избор врста ускладити и са заштито-изолационом функцијом појаса;
 - у заштитној зони далековода користити компактне жбунасте врсте;
- просторну матрицу и композиционо решење зелених и слободних површина, као и ниво опремљености мобилијаром унутар комплекса прилагодити намени објеката;

- површине на којима се очекују интензивнија кретања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми вегетације;
- у заштитној зони далековода није дозвољена садња високе дрвенасте вегетације;
- садни материјал мора бити одгајан у расадницима, прилагођен природним и створеним условима средине;
- при избору биљних врста дати предност врстама са већим транспирационим капацитетом и дужим вегетационим периодом; користити биљке са одређеним санитарним деловањем (фитонцидне и бактерицидне врсте); користити дрвеће које је издржљиво у градским условима, бржег пораста, као и оно које је отпорније према болестима;
- обавезна је засена паркинг простора школованим садницама дрвећа (свако треће паркинг место);
- обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење израдом Мануала валоризације вегетације;
- користити квалитетно поплочавање, безбедно за коришћење у свим временским условима. Вишак атмосферске воде са застртих површина помоћу нагиба (1-3%) и дренажних елемената водити ка најближем прикључку канализације.
- обавезна је израда Пројекта спољног уређење са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, на основу Локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон планом подземних инсталација.

Паркирање:

- паркирање решити у оквиру припадајуће парцеле, на основу норматива мин. 1ПМ на 3 једноремено запослена. Такође, у складу са технологијом рада обезбедити одговарајући број паркинг места.

Услови за ограђивање парцеле:

- дозвољено је ограђивање парцеле транспарентном жичаном оградом максималне висине 2.5m (зидани део максималне висине 0.6m).

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром:

- објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну и телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор грејања;
- до реализације градске канализационе мреже за потребе евакуације отпадних вода решавати изградњом водонепропусних сенгрупа (септичких јама) или преко локалног постројења за пречишћавање употребљених вода у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.

Инжењерскогеолошки услови:

- инжењерскогеолошки рејон I је повољан за урбанизацију. Са укопавањем до 4м у терен не залази се у подземну воду. Уређење терена и саобраћајница могуће је у насипу или засеку. Због присуства леса терен је осетљив на додатне деформације (слегање) од концентрисаног упуштања отпадних и атмосферских вода;

- инжењерскогеолошки рејон II је у природним условима стабилан. Са дужином укопавања до 3т не залази се у подземну воду. Дубље укопани објекти захтевају дренажни систем. Обавезно је комунално опремање објеката и одводњавање саобраћајница и поплочаних површина у кишну канализацију;
- инжењерскогеолошки рејон III обухвата ножични део падине са обе долине стране потока. Терен је нагиба до 25°. Терен је условно стабилан и условно је повољан за урбанизацију. Полуукопане (сутеренске) етаже лоцирати у низбрдном делу објекта. До дубине 1.5m не залазе у подземну воду. Дубље укопане етаже и потпорне конструкције захтевају дренажни систем у залеђу. Објекти се могу директно фудирати. Нивелету саобраћајница регулисати у засецима. Засеци виши од 2m морају се делом штитити потпорном конструкцијом са дренажним системом у залеђу. Обавезно одводњавање атмосферских вода у канализациону мрежу;
- инжењерскогеолошки рејон IV обухвата корита Раковичког и Милошевог потока ширине 10-50m. Површина терена често је прекривена депонијама висине до 7m. Током већег дела године ниво подземне воде је на 0.5-1.5m. При великим водама део приобаља је плављен. Обале су неуређене, густо обрасле растињем или дивље насељене. Терен је условно повољан до неповољан за урбанизацију. Захтева регулацију водотока, дренажање и насипање терена. У тим условима може се користити за градњу стамбено- комерцијалних објеката мање спратности без подрумске етаже. У рејону се могу плитко фундирати објекти спратности до П+1. Објекти веће спратности и хале са великим распоном морају се дубоко фундирати. Објекти комуналне инфраструктуре стално су у подземној води и изложени су негативном утицају узгона. Ископ мора да се изводи уз обарање подземне воде и заштиту. Из подтла саобраћајница одстранити депоније и хумизирани део пролувијалног наноса у дебљини преко 1m;
- за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС" бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Посебни услови:

- део локације се налази у подручју заштитне зоне постојећих далековаода 110KV и 220кV;
- у заштитном појасу далековаода у оквиру намене J5 не планирати објекте који подразумевају боравак људи;
- у заштитном појасу далековаода могу се планирати саобраћајне и паркинг површине, складишта, базени за стајњак, ППОВ, зелене површине које нису намењене спортским и рекреативним садржајима, или одмору и рекреацији корисника и сл;
- за објекте намењене за смештај узгој животиња обавезно је прибављање услова Управе за ветерину.
- у случају изградње испод или у близини далековаода, потребна је сагласност „Електромрежа Србије" АД. Сагласност се прибавља на Елаборат који може израдити пројектна организација овлашћена за те послове на захтев инвеститора планираних објеката.
- на предметној локацији није прихватљиво/а:

- изградња упојних бунара за одвођење пречишћених/непречишћених отпадних вода с обзиром да се предметна локација налази на већој надморској висини, тј. у залеђу природног слива евидентираних извора (број извора: 09-1045, координате извора: У-7459490, Х-4953155, број извора: 10- 1034, координате извора: У-7458590, Х-4953180 и број извора: 10-1008, координате извора: У-7458500, Х-4952811),
- упуштање отпадних вода из објеката, које у себи могу садржати опасне хемикалије, инфективни материјал и друге штетне материје, осоку, као и зауљених отпадних вода са интерних саобраћајних, манипулативних и паркинг површина у одабрани реципијент/постојећи водоток, без претходног пречишћавања истих до квалитета прописаног законом,
- укрштање путева који се користе за довоз животиња, хране за животиње, чистих простирки и опреме, са путевима који се користе за одвоз стајског ђубрива, отпадних вода и лешева животиња,
- укопавање угинулих животиња,
- спаљивање конфиската,
- спаљивање медицинског отпада;
- обавеза је власника/корисника предметног комплекса за потребе Центра ветеринарске службе Управе за војно здравство Министарства одбране (УВЗ МО) и Института „Торлак“, да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса функционисања истог 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 и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, бр. 33/16).

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе и издаје се за потребе прибављања услова имаоца јавних овлашћења у оквиру обједињене процедуре.

В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Ранко Шекуларац