



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-10859-LOCH-17/2025

Заводни број: 004201394 2025 14810 005 000 000 001

Датум: 01.12.2025. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по усаглашеном захтеву Министарства за јавна улагања Републике Србије, ул. Немањина 11, Београд, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20, 116/22 и 92/23 – др. закон), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и 133. 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, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/23), у складу са Просторним планом подручја посебне намене "БИО4 Кампус" („Службени гласник РС“, бр. 82/2024) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 003202275 2925 14810 010 006 000 001 од 18.07.2025. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За фазну изградњу Научно истраживачког кампуса БИО4 на грађевинској парцели Ј1.1 – Фаза А, на целим к.п. бр. 412/3, 411/2, 411/1, 410, 409, 412/1, 412/2; 413/1, 413/3, 1560, 1559, 1577/128, 1563/1, 1563/2, 1562, 1561, 413/2, 414/1, 490/5, 415/1 и деловима к.п. бр. 1577/129, 1558/1, 373, 372/1, 372/2, 371, 368/2, 370, 376 и 374 КО

Кумодраж, на територији градске општине Вождовац, подручје града Београда, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Просторним планом подручја посебне намене "БИО4 Кампус" („Службени гласник РС“, бр. 82/2024).

Прикључци на инфраструктуру прелазе преко кп бр. 1558/2, 372/2, 370, 374, 368/2, 371, 376, 400, 408, 632/23, 372/1, 373, 1558/1 и 632/27 КО Кумодраж.

Приступ на јавну саобраћајницу се остварује преко кп бр. 374, 400, 408, 463, 490/5, 372/1, 373, 1558/1 КО Кумодраж.

Категорија објекта: „Г“, класификациона ознака: 222420.

Категорија објекта: „В“, класификациона ознака: 126340, 126351, 126102, 123002, 121114, 122012, 126500, 126310, 113002.

I. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Комплекс "БИО4 Кампус" је планиран као научно-истраживачки кампус, површине око 26 ha који обухвата четири просторно-функционалне целине (J1.1-J1.4) у оквиру којих могу бити заступљени садржаји образовања, примењене науке, научно-технолошких истраживања, развоја и производње из области биомедицине, биотехнологије, биоинформатике и биодиверзитета (факултети, институти, истраживачки центри, научно-производне јединице, центри за иновације, научно-технолошки паркови, јединице примењене науке, привреде и пословања, установе студентског стандарда и смештајни капацитети за гостујуће научне раднике и студенте, објекти техничке подршке и др.).

Као комплементарни садржаји могу бити заступљени садржаји из области здравства и фармакологије (нпр. агенције за лекове и медицинска средства и специјализоване здравствене установе) спорта и рекреације, трговине, администрације, услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

У складу са Просторним планом подручја посебне намене "БИО4 Кампус", на предметним катастарским парцелама се планира изградња објеката научно истраживачког кампуса БИО4.

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Научно истраживачки кампус БИО4 – планиран је обострано уз улицу Војводе Степе и обухвата некадашњи војни комплекс "Торлак" источно од улице Војводе Степе - ФАЗА А, као и постојећи комплекс Института за вирусологију, вакцине и серуме "Торлак", комплекс Фармацеутског факултета и Института за молекуларну генетику и генетичко инжењерство, западно од улице Војводе Степе - ФАЗА Б.

Попис грађевинских парцела за "БИО4 Кампус"

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Научно истраживачки кампус БИО4	J1.1	КО Кумодраж Целе к.п.: 412/3; 411/2; 411/1; 410; 409; 412/1; 412/2; 413/1; 413/3; 1560; 1559; 1577/128; 1563/1; 1563/2; 1562; 1561; 413/2; 414/1; 490/5; 415/1; Део к.п.: 1577/129; 1558/1; 373; 372/1; 372/2; 371; 368/2; 370; 376; 374;

НАУЧНО ИСТРАЖИВАЧКИ КАМПУС БИО4

Намена површина

- у оквиру ове намене могу бити заступљени садржаји образовања, примењене науке, научно-технолошких истраживања, развоја и производње из области биомедицине, биотехнологије, биоинформатике и биодиверзитета (факултети, институти, истраживачки центри, научно-производне јединице, центри за иновације, научно-технолошки паркови, јединице примењене науке, привреде и пословања, установе студентског стандарда и смештајни капацитети за гостујуће научне раднике и студенте, објекти техничке подршке и др.). Такође у склопу "БИО4 Кампуса" може бити заступљен и Центар ветеринарске службе Министарства одбране;
- у кампусу могу бити заступљени и комплементарни садржаји из области здравства и фармакологије (нпр. агенције за лекове и медицинска средства и специјализоване здравствене установе), садржаји спорта и рекреације, трговине, администрације, услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;
- комплементарни садржаји могу бити заступљени у односу 0% до 100%;
- у кампусу могу бити заступљене и јединице предшколске установе - депанданси (за децу запослених у кампусу). Максимални капацитет депанданса је 80 деце.

Услови за формирање грађевинске парцеле

- планом су дефинисане грађевинске парцеле у оквиру Фазе А:
- **J1.1 оријентационе површине 81,317 m²;**
- J1.2 оријентационе површине 12,721 m²;
- планом су дефинисане грађевинске парцеле у оквиру Фазе Б:
- J1.3 оријентационе површине 52,485 m²;
- J1.4 оријентационе површине 113,326 m², како је приказано на Рефералној карти број 4 "Карта спровођења са парцелацијом", Р 1:1000;
- дозвољена је парцелација/препарцелација грађевинских парцела сходно просторно-функционалној целини и технолошким захтевима, с тим да нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12 m и минималну површину 500 m²;
- за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко интерне саобраћајнице, ширина фронта грађевинске парцеле се рачуна према интерној саобраћајници;
- грађевинска парцела интерне саобраћајнице за једносмерни приступ мора имати минималну ширину коловоза 3,5 m са једностраним или двостраним тротоаром минималне ширине 2,0 m, а интерна саобраћајница за двосмерни приступ мора имати ширину коловоза минимално 6,0 m са једностраним или двостраним тротоаром минималне ширине 2,0 m. Слепа двосмерна интерна саобраћајница мора имати окретницу, а уколико је њена максимална дужина до 25,0 m, окретница није потребна.

Напомена: тачна површина грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинске парцеле.

Приступ грађевинској парцели

- приступ грађевинским парцелама у оквиру Фазе А, обезбеђен је са северне стране из Булевара Пека Дапчевића (у рангу улице првог реда), са западне стране из улице Војводе Степе (у рангу улице другог реда), са источне стране из улице Јунске (у рангу секундарне улице), док је са јужне стране обезбеђен приступ са улице Гуњак (у рангу секундарне улице);

- приступ грађевинским парцелама у оквиру Фазе Б, обезбеђен је са источне стране из улице Војводе Степе (у рангу улице другог реда), са западне стране из улице Нова1, Нова 13, Војводе Степе 2 и Беранска 1, све у рангу секундарних саобраћајница;
- приступ грађевинској парцели може се обезбедити и индиректно, преко интерне саобраћајнице, према правилима за формирање интерних саобраћајница дефинисаним у условима за формирање грађевинских парцела;
- колске улазе/излазе поставити на безбедно растојање од раскрсница. Колски улази/излази су на графичким прилозима приказани оријентационо и њихова позиција и број ће бити прецизно дефинисани приликом израде техничке документације;
- колске приступе димензионисати тако да меродавно возило може да приступи парцели ходом унапред без додатног маневрисања;
- у случају парцелације/препарцелација грађевинских парцела, интерне саобраћајнице којима се остварује приступ на јавне саобраћајнице, дефинисати пројектом парцелације/препарцелације тако да имају посебну грађевинску парцелу;
- на местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/дрвореда само у ширини регулације приступног пута;
- за потребе кретања између грађевинских парцела фазе А и фазе Б, планира се подземна комуникација испод улице Војводе Степе, чији је оријентациони положај приказан на свим графичким прилозима овог просторног плана. Димензије подземног пролаза биће дефинисане кроз израду техничке документације у даљој фази спровођења Просторног плана..

Индекс заузетости

- максимални индекс заузетости $Z = 50\%$;
- максимални индекс заузетости подземних етажа објеката износи 70% ..

Висина објекта

- максимална висина венца објекта износи 32 m у односу на нулту коту;
- максимална висина венца објекта је висина венца последње пуне етаже, односно горње коте оgrade повучене етаже у равни фасадног платна;
- изузетно, дозвољава се и максимална висина венца објекта преко 32 m уз обавезну верификацију Идејног решења са Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката од стране надлежне Комисије за планове;
- максимална висина венца објекта помоћних објеката у функцији техничке инфраструктуре, надстрешнице, простори за одлагање смећа, стаклене баште и сл. износи 5 m..

Изградња нових објеката и положај објеката на грађевинској парцели

- 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. Грађевинске линије су приказане на Рефералној карти број 3. "План регулације и нивелације" (P1:1000);
- дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели у функцији основних и комплементарних садржаја као и објеката техничке инфраструктуре;
- према положају објекти могу бити слободностојећи, једнострано узидани и двострано узидани;
- на грађевинским парцелама које излазе на интерну саобраћајницу која се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 5 m од границе грађевинске парцеле интерне саобраћајнице;

- грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и др.) може се поклапати са надземном грађевинском линијом;
- у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки помоћни објекти у функцији техничке инфраструктуре, надстрешнице, простори за одлагање смећа, стаклене баште и сл., као приземни објекти. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m (у случају када је растојање између регулационе и грађевинске линије једнако или веће од 10 m). Ови објекти се не могу постављати у зонама прегледности раскрсница друмских саобраћајница. Такође, у овом простору дуж Улице војводе Степе дозвољено је постављање и рекламних стубова и паноа (тотеми, јарболи и сл.);
- у даљем спровођењу поштовати одредбе Правилника о стандардима и поступку за акредитацију високошколских установа ("Службени гласник РС", број 88/17) и осталу законску регулативу из ове области.

Посебне условљености

- како је у циљу боље опслужености предметног подручја планирано продужење линије 3 метро система, који ће бити предмет посебне планске и техничке документације, у даљој разради неопходно је остварити додатну сарадњу са ЈКП "Београдски метро и воз";
- у заштитној зони постојећег надземног електроенергетског вода 110 kV, која је приказана на свим графичким прилозима, није дозвољена изградња објеката која подразумева сталан боравак људи. Дозвољена је реализација саобраћајних површина, инфраструктурних објеката, зелених површина као и објеката ограничених намена (гараже, складишта, радионица) уз услов:
- да су објекти удаљени од било ког дела стуба минимум 12 m;
- да се објекти инфраструктуре изводе подземно у заштитном појасу, односно приликом укрштања,
- да су објекти (укључујући високо дрвеће и евентуално млазеве воде) удаљени од најближег проводника минимум 5 m,
- да се не складиште лако запаљиви материјали, итд.
- у зони заштите постојећег надземног вода 110 kV, до планираног каблирања, није дозвољена изградња објеката, изузев саобраћајних површина;
- за изградњу у заштитној зони далековаода, уколико су испуњени претходно наведени услови, неопходна је сагласност АД "Електромережа Србије";
- у складу са Законом о ваздушном саобраћају ("Службени гласник РС", бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 – др. закон, 83/18, 9/20 и 62/23) за изградњу или постављање објеката, инсталација и уређаја на подручју или изван подручја аеродрома, а који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја и рад радио-уређаја који се користе у ваздушној пловидби, обавезно је прибављање сагласности Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Растојање од бочних граница грађевинске парцеле

- слободностојећи објекат:
- минимално растојање објекта од бочних граница грађевинске парцеле је 1/3 висине објекта без обзира на врсту отвора.
- једнострано узидани објекат:
- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница грађевинске парцеле је 1/5 висине објекта;
- минимално растојање објекта са отворима главних просторија на бочним фасадама, од бочних граница грађевинске парцеле је 1/3 висине објекта;
- за део објекта који се поставља на границу грађевинске парцеле није дозвољено постављање отвора.

- двострано узидани објекат;
- поставља се на граници грађевинске парцеле, без могућности отвора на бочним фасадама.
- дозвољена је изградња светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5 \text{ m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0 \text{ m}^2$.

Међусобно растојање објеката на грађевинској парцели

- минимално растојање објекта од суседног објекта на грађевинској парцели износи $2/3$ висина вишег објекта уколико се постављају отвори главних просторија;
- минимално растојање објекта од суседног објекта на грађевинској парцели износи $1/3$ висина вишег објекта уколико се постављају отвори помоћних просторија.

Растојање од задње границе грађевинске парцеле

- минимално растојање објекта од задње границе грађевинске парцеле је $1/2$ висине објекта.

Кота приземља

- кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена;
- кота приземља објеката може бити максимум $1,6 \text{ m}$ виша од нулте коте.

Услови за слободне и зелене површине

- Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели је 50% ,
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 20% површине парцеле.
- обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење израдом Мануала валоризације вегетације;
- према јавним саобраћајницама формирати заштитни зелени појас према следећим правилима:
- појас мора да буде компактан и вишеспратан (комбинација дрвенастих и жбунастих врста);
- састав мора да буде мешовит (листопадна и зимзелена вегетација);
- избор врста ускладити и са заштитно-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 грађевинских парцела прилагодити намени објекта и позицији вегетације за коју је дефинисано да се задржава;
- посебну пажњу посветити карактеристикама терена - користити адекватне биоинжењерске мере у заштити његове стабилности;
- површине на којима се очекују интензивнија кретања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми вегетације;
- у случају формирања депанданса (за децу запослених у кампусу) резервисати простор у складу са нормативом - минимална површина игралишта $5 \text{ m}^2/\text{детету}$ и минимална затрављена површина $3 \text{ m}^2/\text{детету}$ (укупно $8 \text{ m}^2/\text{детету}$), уз услове да биљни материјал у непосредном окружењу овог простора не сме има токсичне делове, бодље, не сме да буде са списка најпознатијих алергена,

медоносан или да има друге карактеристике које могу да изазову нежељене ефекте;

- о колико окупација факултета представља и поље практичне наставе студената, дозвољено је формирање арборетума, леја и огледних површина;
- о у заштитној зони далеководна није дозвољена садња високе дрвенасте вегетације;
- о садни материјал мора бити одгајан у расадницима, прилагођен природним и створеним условима средине;
- о 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; избегавати алергене и инвазивне врсте;
- о обавезна је засена паркинг простора школованим садницама дрвећа - свако треће паркинг место, у складу са условима за формирање дрвореда датим у под одељку 4.2.1 Саобраћајне површине;
- о надземни и подземни објекти на којима се планира кровно зеленило као део архитектонског обликовања морају да имају добре статичке особине кровне конструкције и трајну, квалитетну хидроизолацију; попречан пресек надслоја мора да садржи: дренажни, филтер слој и слој супстрата који је у код подземних објеката има минималну дебљину 80 cm, а код надземних 30 cm;
- о 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;
- о идејна решења функционалних целина за које је обавезна верификација од стране надлежне Комисије за планове, морају да садрже и приказе уређења слободних и зелених површина у складу са правилима овог просторног плана;
- о обавезна је израда пројекта Спољно уређење са синхрон планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура; Пројекат урадити на ажурној геодетској подлози, на основу Локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон планом подземних инсталација

Решење паркирања

- за планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места, у оквиру грађевинске парцеле, на основу следећих норматива:
- пословање: 1 ПМ/80 m² БРГП;
- депаданс: 1 ПМ на 1 групу (20 деце);
- факултет: 1 ПМ на 3 запослена;
- магацини: 1 ПМ на 3 запослена;
- студентски дом: 1 ПМ на 2,5 запослена;
- могућа је реализација надземних гаража за које важе иста правила као и за остале објекте на парцели;
- у оквиру сваке грађевинске парцеле у обухвату предметног Плана потребно је планирати површине за паркирање бицикала ("П" профили, чешљеви и сл.)..

Архитектонско обликовање

- последња етажа се може извести као пуна или повучена етажа;
- повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем;
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;

- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију;
- примењивати савремена архитектонска решења која су у складу са функцијом и наменом објекта;
- при реализацији објекта максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње;
- применити зелена решења у енергетском смислу, тј. да се значајан процент енергије добија из обновљивих извора: топлотне пумпе, соларни панели, планирати "зелене кровове" – екстензивне и/или интензивне кровове.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

- дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле оградом максималне висине 1,4 m (зидани део максималне висине 0,9 m).

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

- у оквиру обе фазе, сви постојећи објекти могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења.

Заштита културних добара

- уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је 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, по члану 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

- нови објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- објекте прикључити на постојећу инфраструктурну мрежу у складу са условима надлежних предузећа.

Начин спровођења и фазност реализације

- планом је дозвољена фазна реализација просторно-функционалних целина у оквиру кампуса под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре;
- обавезна је верификација идејног решења за сваку просторно-функционалну целину у оквиру Научно истраживачког кампуса БИО4 од стране надлежне Комисије за планове.

Инжењерскогеолошки услови

- Рејон IА1 је падина нагиба до 5° прекривена нормално консолидованим глинама у дебљини око 5 m. У подлози су преkonsolidоване лапоровите глине до лапори из зоне физичко-хемијске измене и распадања у дебљини преко 5 m. У највећем делу ниво подземне воде је око 5 m. Терен је стабилан и погодан за градњу. Могућа је градња објекта већег распона са јединственом котом пода најниже етаже или вишеламених објеката каскадно укопаних низ падину. Једна укопана етажа не залази у зону подземне воде. Објекти могу плитко да се фундирају. Дозвољено оптерећење од дубина 2,5 m је 180 kN/m². У неурбанизованим деловима могућ је ископ до 3 m са слободно формираним косинама. Погодан је за изградњу саобраћајница и инфраструктурних инсталација;
- Рејон IIА2 је стрмији део падина, нагиба око 10° прекриване нормално консолидованим глинама и песковитим глинама дебљине до 3 m и са локалним глиновитим насипом дуж постојећих саобраћајница. Дубље су лапоровите и песковите лапоровите глине са прослојцима лапорца, песка, кречњака и пешчара. Ниво подземне воде испод 5 m. Терен је стабилан. Оријентација објекта треба да је дужом страном управно на падину. Вишеламелни објекти каскадно уређени у нивоу укопаних етажа. Могућа градња једне подземне етаже без заласка у подземну воду. Објекти могу да се фундирају плитко. Нивелету саобраћајница у засеку дубљем од 1,5 m штитити потпорним зидом;
- Рејон IIIА4 - (Поточне долине и депоније) са разуђеним долинама у истражном простору нагиба до 15° и неуређених косина депонија у истражном простору до 40°. Депоније изграђене од хетерогеног насипа. На површини природног терена су глине дебљине преко 5 m. У подлози лапоровите глине и песковите лапоровите глине из зоне физичко-хемијског распадања. Ниво подземне воде од 0,0–3,0 m. Терен је локално захваћен клизањем. Условно повољан до неповољан за урбанизацију. Захтева уклањање или хомогенизацију и консолидацију депонија, санацију клизишта и хидротехничку мелиорацију терена. На депонијама могућа градња монтажних лаганих објеката, отворених складишта и спортских терена. На природном терену могућа градња уз местимичну санацију терена, заштиту ископа дубљих од 2 m, дренажање терена око укопаних делова објекта. 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). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

III. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Идејним решењем је предвиђена изградња Научно истраживачког кампуса БИО4 на грађевинској парцели J1.1, на целим к.п. бр. 412/3, 411/2, 411/1, 410, 409, 412/1, 412/2; 413/1, 413/3, 1560, 1559, 1577/128, 1563/1, 1563/2, 1562, 1561, 413/2, 414/1, 490/5, 415/1 и деловима к.п. бр. 1577/129, 1558/1, 373, 372/1, 372/2, 371, 368/2, 370, 376 и 374 КО Кумодраж, на територији градске општине Вождовац, подручје града Београда.

Сажети технички опис

У складу са просторним планом подручја посебне намене „БИО4 кампус“ (Сл. гласник 82/24) предвиђена је фазна реализација комплекса БИО4 Кампуса: Фаза А и Фаза Б.

Предмет овог Идејног решења је Фаза А реализације која обухвата научно-истраживачки кампус са комплементарним садржајима (целина J1.1 и целина J1.2), који су планирани између Улица војводе Степе, Булеvara Пеке Дапчевића и насеља Кумодраж 1, на површини од око 9,4 ha.

На предметној локацији (Грађевинска парцела J1.1) се у постојећем стању налази војни комплекс „Торлак“ са више слободностојећих објеката спратности од П до П+1+Пк.

Сви постојећи објекти на парцели и постојеће инсталације, уклоњени су и за ту процедуру је прибављено: Решење о грађевинској дозволи, које је издало Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број: 000424764 2023 14810 005 001 000 001; ROP-MSGI-10859-PWIN-8/2023, од: 26.12.2023. године.

У А фази реализације планирана је изградња следећих садржаја:

Објекат 01- Објекат Билошког и Фармацеутског Факултета и простор за будуће кориснике Универзитета у Београду;

Објекат 02 - Комплекс Института Целина I и Целина II

Комплекс института - целина I, обухвата:

- Институт за молекуларну генетику и генетичко инжењерство (ИМГТИ),
- Истраживачко-развојни институт за вештачку интелигенцију Србије (ИВИ)
- Пољопривредни факултет

Комплекс института - целина II, који обухвата:

- Институт за мултидисциплинарна истраживања (ИМСИ),
- Институт за медицинска истраживања (ИМИ),
- Центар за одрживо управљање биоресурсима и природним продуктима – ПАНДА,
- Института за биолошка истраживања "Синиша Станковић" (ИБИСС),
- Институт БИОСЕНС,
- Институт за примену нуклеарне енергије (ИНЕП),
- Институт за кардиоваскуларне болести Дедиње (ИКВБ),
- Технолошко металуршки факултет (ТМФ),
- Институт за хемију, технологију и металургију (ИХТМ).

Објекат 03 - Мингларијум

Централни простор за окупљање корисника БИО4 Кампуса са компатибилним садржајима (централни отворени простор, угоститељски објекти, Пословно-конгресни центар „Минглариум“, спортски садржаји, угоститељски садржаји, објекти техничке подршке и помоћни објекти);

Објекат 04.1 - Научно-технолошки парк и Центар за идеје са спортским садржајима, депадансом предшколске установе, пословање – научно-истраживачке делатности, Смештајни део

Објекат 04.2 – Научно технолошки парк 2

Објекат 05 – Виваријум;

Објекат 06.1 - Пословни објекат 1

Објекат 06.2 - Пословни објекат 2

Објекат 06.3 - Пословни објекат 3

Објекат 06.4 - Пословни објекат 4

Објекат 07- Објекат за смештање техничких гасова

Објекат 08 - Објекат за смештање техничких гасова

Фазност изградње

Етапна изградња у оквиру фазе А

У оквиру **Фазе А** планирано је да изградња буде реализована по етапама. Свака етапа је предмет посебне техничке документације, тј. графички, текстуално и нумерички је дефинисана у инвестиционо-техничкој документацији. Свака етапа реализације самостално и /или заједно са претходно започетом и/или реализованом етапом представља техничку, технолошку и функционалну целину.

Планиране су следеће етапе изградње:

Етапа 1 – инфраструктура и спољно уређење

У оквиру етапе 1 планирана је изградња:

- Спољне инфраструктуре унутар комплекса: Спољни развод хидротехничких инсталација: спољашња санитарна мрежа; спољашња хидрантска мрежа; фекална канализациона мрежа; атмосферска канализациона мрежа; ретензије - прецизнији подаци дефинисаће се даљом разрадом пројектне документације; сепаратори масти и нафтних деривата - прецизнији подаци дефинисаће се даљом разрадом пројектне документације; спољни развод електроенергетских инсталација; спољни развод телекомуникационих и сигналних инсталација; спољни развод термотехничких инсталација: цевовод – топла вода, цевовод – Хладна вода, спољни развод техничких гасова. Изградња: ободне саобраћајнице са спољним паркинг местима; партерно уређење дела комплекса; објекат 07- објекат за техничке гасове; објекат 08- објекат за техничке гасове; трафостаница.

Етапа 2- Објекат 01 - Факултети

У оквиру етапе 2 планирана је изградња:

Објекат 01 – Факултети

Етапа 3- Објекат 02 - Комплекс Института 1 и 2 и објекат 03 – Мингларијум са припадајућим спољним уређењем

У оквиру етапе 3 планирана је изградња:

Објекат 02 – Комплекс Института 1 и 2

Објекат 03 – Мингларијум

Припадајуће спољно уређење

Етапа 4 – Научно технолошки парк 1 и 2 са припадајућим спољним уређењем

Етапа 4 је подељена на 2 подетапе:

Етапа 4а - Објекат 04.1.

У оквиру етапе 4 планирана је изградња:

Објекат 04.1 – Научно технолошки парк 1 – НТП1

Подземна гаража испод објеката 04.1 – Научно технолошки парк 1 – НТП1 и 04.2 – Научно технолошки парк 2 – НТП2

Припадајуће спољно уређење

Етапа 4б - Објекат 04.2.

У оквиру етапе 4 планирана је изградња:

Објекат 04.2 – Научно технолошки парк 2 – НТП2 – надземни део објекта

Етапа 5 - Објекат 06.1. Пословни објекат 1 са припадајућим спољним уређењем

У оквиру етапе 5 планирана је изградња:

Објекат 06.1 – Пословни објекат 1

Припадајуће спољно уређење

Етапа 6 - Објекат 06.2. Пословни објекат 2 са припадајућим спољним уређењем

У оквиру етапе 6 планирана је изградња:

Објекат 06.2 – Пословни објекат 2

Припадајуће спољно уређење

Етапа 7 - Објекат 06.3. Пословни објекат 3 са припадајућим спољним уређењем

У оквиру етапе 7 планирана је изградња:

Објекат 06.3 – Пословни објекат 3

Припадајуће спољно уређење

Етапа 8 - Објекат 06.4. Пословни објекат 4 са припадајућим спољним уређењем

У оквиру етапе 8 планирана је изградња:

Објекат 06.4 – Пословни објекат 4

Припадајуће спољно уређење

Етапа 9 - Објект 05. Виваријум са припадајућим спољним уређењем

У оквиру етапе 9 планирана је изградња:

Објект 05– Виваријум + припадајуће спољно уређење

Смернице за спровођење:

Извођење етапе 1, 2, 3, 4А мора бити једновременно (конструктивни део етапе) и то до следећих кота, заједно са противпожарним путем (ПП плато 1 и ПП плато 2):

- Етапа 2: објекти Факултета, 01.1 и 01.2, до коте плоче приземља;
- Етапа 3: објекти Института 02.1 и 02.2, до коте плоче горњег приземља;
- објект Мингларијума 03, до коте плоче горњег приземља;
- оба противпожарна приступа: ПП плато 1 и ПП плато 2
- Етапа 4А: објект НТП1, 04.1, до плоче 1. спрата;
- Етапа 4Б: објект НТП2, 04.2, до коте плоче доњег приземља.

* Заштита подразумева лаку монтажну конструкцију која има улогу да штити постојећу изведену конструкцију до наставка изградње објекта.

* Етапа 4А, у оквиру прве фазе извођења - конструктивног дела етапе, због постојања подземних вода на том делу локације, мора имати изведену дренажу око објекта, како не би дошло до испливавања изведеног дела конструкције, до тренутка када ће се извести и надземни делови објекта у целини.

Након извођења ових делова етапе 1, 2, 3, 4А, могуће је наставити извођење радова било које од наведених фаза.

- Извођење етапе 5, 6, 7 и 8, пословних објекта 06.1, 06.2, 06.3, 06.4 мора бити такво, да се уз извођење било које од наведених фаза, захтева обезбеђење темељне јаме; због ненарушавања постојећих изведених траса подземних инсталација.
- Етапа 9: објект Виваријума 05, мора бити такво, да се уз извођење било које од наведених фаза, захтева обезбеђење темељне јаме; због ненарушавања постојећих изведених траса подземних инсталација.

Саобраћајно решење

Локација обухваћена овим пројектом налази се на територији општине Вождовац, прекопута Фармацеутског факултета Универзитета у Београду и Института за вирусологију, вакцине и серуме "Торлак". Са западне стране, комплекс се граничи са улицом Војводе Степе, а са северне стране са улицом Булевар Пеке Дапчевића. Предвиђено је пет приступа локацији. Три приступа предвиђена су из улице Војводе Степе, док је један предвиђен из улице Булевар Пеке Дапчевића, као и будућа тунелска веза са Охридском улицом из гараже Објекта 04.1 и 04.2 (НТП1, НТП2). Унутар комплекса предвиђена је интерна саобраћајница која опслужује објекте као и платои и зелене површине. Приступ комплексу из Булевара Пеке Дапчевића намењен је свим корисницима кампуса укључујући комунална, возила за снабдевање и противпожарним возилима, аутобусима. Предвиђено је да на овој приступној тачки буду забрањена лева скретања како би се смањило број конфликта, унапредила проточност и смањило ризик од настанка саобраћајних незгода. Алтернативни приступ се налази у улици Војводе Степе који је такође намењен свим категоријама корисника и где је предвиђен пун програм веза. Два главна приступа (из Булевара Пеке Дапчевић и Војводе Степе) повезани су интерном саобраћајницом. Саобраћајница је планирана по ободу парцеле у двосмерном режиму саобраћаја. Ширина коловоза је 6,0 м, са тротоарима најмање ширине

1,5 м до објеката. Основна функција саобраћајнице је да обезбеди приступ објектима за кориснике кампуса, комуналним возилима, возилима за снабдевање, као и противпожарном возилу.

На саобраћајници се налазе две дроп-офф зоне за доставна возила, један иза Факултета за доставно возило код подземног укопаног резервоара и други, такође иза Факултета и Виваријума, за доставна возила потребна тим објектима. Дуж саобраћајнице предвиђено је паркирање на отвореном (укупно 196 спољних ПМ) као и шест улаза / излаза подземних гаража. Сви улази у гаражу су са контролисаним приступом, минималне ширине 6,0 м, са максималним дозвољеним нагибом од 15%, са применом полунагиба на местима промене подужног нагиба, или са применом вертикалних заобљења. Паркинг места на саобраћајници предвиђена су као управна димензија 2,5 x 5,0м. Геометријске карактеристике главне саобраћајнице предвиђене су тако да се задовољи проходност меродавног возила. Минимални унутрашњи радијус скретања је 7м. Нивелационо решење саобраћајних површина проистекло је из ограничавајућих елемената као што су уклапање у улице Војводе Степе и Булевар Пеке Дапчевића, планираној коти плоче објекта испод саобраћајница и задатим kotaма улаза у објекте. На нивелационо решење, утицали су многи фактори- рељеф терена, противпожарни услови, проходност меродавног возила и слично, који су условили примену минималних и максималних подужних нагиба, уз максимално поштовање свих прописа, стандарда и норматива из области изградње објеката и у складу са правилима струке. Максимални употребљени подужни нагиб износи 12.5%. На деловима саобраћајнице са нагибима преко 6% предвиђена је уградња грејача, како не би дошло до формирања леда у зимским условима. Оивичење саобраћајница је планирано са бетонским ивичњацима 18/24 са денивелацијом 12 цм и 3 цм, између коловоза и тротоара/зелених површина. На местима пешачких прелаза оивичење је пројектовано са обореним бетонским ивичњаком. Преостала два приступа на улицу Војводе Степе предвиђена са пре свега као пешачки приступи са повременим коришћењем од стране возила хитних служби, доставних возила и аутобуса (организоване посете). На предметним приступима предвиђена је контрола приступа у виду потапајућих стубића, чиме ће се осигурати да само возила са дозволом у одређеним периодима дана могу да приступе овом делу комплекса. Возила која на овај начин приступа комплексу крећу се по унапред дефинисаним путањама, малим брзинама будући да је простор унутар комплекса предвиђен за кретање пешака.

Приступ аутобусима (организоване туре) предвиђен је преко улаза на Булевару Пеке Дапчевић а затим преко интерне саобраћајнице аутобус приступа дроп-офф-у који се налази на платоу унутар комплекса, испод Мингларијума. Приступ платоу обезбеђен је потапајућим стубићима. Након измене путника аутобус наставља своје кретање и напушта комплекс на улицу Војводе Степе преко приступне тачке са контролом приступа. На овај начин обезбеђена је једносмерна путања кретања аутобуса. Службе интервентних возила могу да користе све приступне тачке комплексу и имају обезбеђене двосмерне путање кретања унутар комплекса. Доставна возила, зависно од типа приступају комплексу са различитих тачака. Зависно од типа доставних возила извршена је провера проходности. Површине на комплексу прилагођене су потребама кретања бицикала и електричних тротинета, за које су обезбеђене стазе унутар комплекса као и простор за паркирање возила. Пешацима, бициклистима и возачима електричних тротинета обезбеђен је директан приступ са улица Булевар Пеке Дапчевић и Војводе Степе те је минимизирана интеракција ових корисника за моторним возилима. На ободној саобраћајници није предвиђена посебна инфраструктура за бициклички саобраћај и кретање тротинета. Паркирање путничких аутомобила на комплексу предвиђено је на спољном паркингу (намењено свим корисницима и посетиоцима комплекса) и у подземним гаражама за поједине групе корисника (запослени, студенти, и сл.). Предвиђена је изградња три подземне гараже:

У оквиру објекта 04.1 и 04.2, гаража 3, капацитета 345 паркинг места којем се приступа преко две двосмерне рампе. За потребе објеката 04.1 и 04.2 користи се 31 4 пм, док је вишак од 31пм ($7+8+7+9=31$ пм) прерасподељен на околне Пословне објекте 1, 2, 3, 4, на коти $+222.00/+222.90$. У оквиру објекта 02 и 03, гаража 2, капацитета 393 паркинг места којем се приступа преко две двосмерне рампе. У оквиру гараже испод Мингларијума, остварено је 79пм, од којих је 36пм потребно за Мингларијум, а 43пм користе корисници комплекса Института 1 и 2, обзиром да је у питању заједничка велика гаража. На тај начин је обезбеђен потребан број пм за комплекс Института од 390пм. У оквиру објекта 01, гаража 1, капацитета 153пм којем се приступа преко две двосмерне рампе. У оквиру гараже 1, налази се посебан део намењен гаражи објекта Виваријум, са остварених 32 паркинг места. Број отворених паркинг места- 196 п.м. Укупно на комплексу 1119 п.м. Потребан број ПМ према ППППН-у у комплексу износи 1093 ПМ, остварено је 1119 ПМ. Према корисној површини гараже спадају у категорију великих гаража. На парцели је обезбеђено паркирање капацитета 196 п.м. од чега су 14 п.м. за особе са инвалидитетом. Према задатим параметрима за прорачун потребног броја паркинг места Просторног плана подручја посебне намене „БИО4 кампуса“, потребно је обезбедити 1093 паркинг места. Пројектним решењем обезбеђено је 1119 п.м. (гараже и спољашња паркинг места). Од чега је 68 п.м. (54пм у гаражама +14пм на спољном паркингу), (6%) обезбеђено за особе са посебним потребама и 53 п.м. за електрична возила. У Оквиру гаража предвиђена су паркинг места за особе са инвалидитетом и додатно су предвиђена места за пуњење електричних возила имајући у виду очекивани раст броја овог типа возила. Све приступне тачке гаражама опремљене су опремом за контролу приступа. Циркулација возила унутар гараже предвиђена је као једносмерна са мањим изузецима где је због просторних ограничења било неопходно формирање двосмерних делова саобраћајница. Саобраћајне површине (манипулативне површине) унутар гараже пројектоване су са ширином од 6.0м. На комплексу није предвиђено паркирање теретних возила осим краткорочног паркирања у току утовара/ истовара робе.

Инсталације

Идејним решењем је предвиђено повезивање комплекса на инфраструктурну мрежу, као и пројектовање свих потребних инсталације унутар комплекса.

Водоводна мрежа

Пројектом је предвиђена подела водоводне мреже комплекса на 2 зоне, свака зона за својим засебним прикључком на градску водоводну мрежу пречника Ø400mm у Кумодрашкој улици. Први прикључак је пречника Ø225mm и димензионисан је на капацитет од 43,50 l/s док је други прикључак такође Ø225mm и димензионисан је на 32 l/s.

Након водомера, водоводне цеви се воде до објекта за смештај пумпи. Пројектом су предвиђена постројења за повишење притиска, пошто притисак на прикључку износи 1,5 бар. Водоводна мрежа је пројектована као граната и од ПЕХД ПЕ100 ПН10 барских цеви пречника Ø225, Ø160, Ø110 као и мањих пречника у виду прикључака за објекте на парцели.

Хидрантска мрежа

Хидрантска мрежа је пројектована од ПЕНД РЕ100 цеви одговарајућег пречника. Потребан проток за гашење пожара износи 40,00l/s, где се капацитет распоређује на спољашње и унутрашње хидранте. Пројектом је предвиђено да ради 6 спољашњих хидраната ($6 \times 5,00l/s = 30,00l/s$) и 4 унутрашња хидранта ($4 \times 2,50l/s = 10,00l/s$) у случају зграде Мингларијума који је меродаван објекат на парцели. Пројектом је предвиђено постројење које ће обезбедити захтевани проток и притисак у хидрантској мрежи комплекса. Хидрантска мрежа је пројектована као прстенаста.

Канализациона мрежа

Спољашња канализациона мрежа пројектована је у виду три одвојена крака која се прикључују на постојећу градску канализациону мрежу у Кумодрашкој улици на постојећа канализациона окна. Предвиђена су три прикључка пречника Ø250mm укупног капацитета 128 l/s. (Прикључак 1 капацитета 36,00 l/s, прикључак 2 37,00 l/s и прикључак 3 55,00 l/s) Целокупан систем пројектован је као гравитациони. Предвиђени материјал свих цевовода као и прикључака из објеката је (PVC SN8) са одговарајућим гуменим заптивним прстеновима класе SN8. Ревизиони шахтови се предвиђају као армирано-бетонски префабриковани са монтажом на лицу места.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у склопу предметног комплекса, предвиђено је да се сакупи и одведе у градску атмосферску канализацију. Атмосферска канализација са интерних саобраћајница и паркинга ће се сакупљати помоћу линијских решетки, а новопроектиовани објекти ће се прикључити директно на атмосферску канализациону мрежу. Сакупљена атмосферска вода водиће се гравитационо до предвиђене ретензије. Предвиђени интензитет падавина износи 230l/s ha, са различитим коефицијентима отицаја у зависности од површине. На основу површина, интензитета падавина и коефицијената падавина добијен је процењени капацитет атмосферске канализације са целокупног комплекса а који износи 1397l/s. С обзиром да се на комплексу јављају значајне количине воде, пројектом је предвиђена ретензија која би примила и задржала пик дотицаја и тако смањила утицај на градски атмосферски колектор. Предвиђена корисна запремина ретензије је 2000m³, а из ње би се константно у градски колектор препумпавало 127 l/s. Пројектом је предвиђено да се ретензија празни помоћну пумпне станице. Пумпна станица је пројектована капацитета 127л/с, и препумпава воду до прикључног шахта, одакле се вода гравитационо испушта у градску атмосферску канализацију.

Електроенергетске и ТКС инсталације

Напајање електричном енергијом је предвиђено из трафостанице (ТС) 110/10 kV „Београд 59 - БИО4 кампус“, на ГП ТС-1. Предвиђени капацитет: 26.320kW.

Нова интерна тк кабловска инфраструктура БИО4 Кампуса се повезује на постојећу тк инфраструктуру преко 4 цеви ПЕ Ø110 на постојеће тк окно ПКО 925 у Булевару Пеке Дапчевића и преко 4 цеви ПЕ Ø110 на постојеће окно тк ПКО 877 у улици Војводе Степе у складу са условима јавних комуналних кућа.

Термотехничке инсталације

Спољним подземним цевоводом од предизолованих цеви се топла и хладна вода доводе до подстаница у објектима и служи као резервни извор напајања топлотном или расхладном енергијом и за "покривање" вршних потреба за грејање или хлађења објеката. Граница пројекта спољног цевовода је улазак цеви у подстанице у објектима.

10.8MW топлотне енергије, 10.7 MW расхладне енергије.

Спољним подземним цевоводом од предизолованих цеви се топла и хладна вода доводе до подстаница у објектима.

Основни подаци о објекту и локацију

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	81317.00 m2
	укупна БРГП (и за сваки појединачни објекат, ако их има више):	Етапа 1 Објекат 7: 108.80m2 Објекат 8: 103.81m2 Етапа 2 Објекат 01 Факултети: 51,703.35m2 Етапа 3 Објекат 02 Институти: 37066.51m2 Објекат 03 Мингларијум: 16380m2 Етапа 4а Објекат 04.1 НТП1: 29,537.62m2 Етапа 4б Објекат 04.2 НТП2: 15060.76m2 Етапа 5 Објекат 06.1 ПО1: 2497m2 Етапа 6 Објекат 06.2 ПО1: 3374.71m2 Етапа 7 Објекат 06.3 ПО1: 4124.46m2 Етапа 8 Објекат 06.4 ПО1: 4386.5m2 Етапа 9 Објекат 05 Виваријум: 6971.3m2 Укупна БРГП: 171,314.82 m2

	укупна БРУТО изграђена површина:	Етапа 1 Објекат 7: 108.80м2 Објекат 8: 103.81м2 Етапа 2 Објекат 01 Факултети: 62 806.35м2 Етапа 3 Објекат 02 Институтути: 52334.98м2 Објекат 03 Мингларијум: 28077 м2 Етапа 4а Објекат 04.1 НТП1: 49157.60м2 Етапа 4б Објекат 04.2 НТП2: 25649.92м2 Етапа 5 Објекат 06.1 ПО1: 4022.64м2 Етапа 6 Објекат 06.2 ПО1: 4823.5м2 Етапа 7 Објекат 06.3 ПО1: 4851.1м2 Етапа 8 Објекат 06.4 ПО1: 7070.42м2 Етапа 9 Објекат 05 Виваријум:
		9414.28м2 Укупна БРГП изграђена П: 248,420.4 м2
	укупна НЕТО површина:	Етапа 1 Објекат 7: 88.32м2 Објекат 8: 90.25м2 Етапа 2 Објекат 01 Факултети: 57157.56м2 Етапа 3 Објекат 02 Институтути: 48201.30м2 Објекат 03 Мингларијум: 25986.17м2 Етапа 4а Објекат 04.1 НТП1: 42080.06м2 Етапа 4б Објекат 04.2 НТП2: 23941.98м2 Етапа 5 Објекат 06.1 ПО1: 3683.22м2 Етапа 6 Објекат 06.2 ПО1: 4420.05м2 Етапа 7 Објекат 06.3 ПО1: 4464.44м2 Етапа 8 Објекат 06.4 ПО1: 6194.8м2 Етапа 9 Објекат 05 Виваријум: 8633.59м2 Укупна НЕТО П: 224,941.74 м2

	БРУТО површина приземља:	Етапа 1 Објект 7: 108.80м2 Објект 8: 103.81м2 Етапа 2 Објект 01 Факултети: 8475.14м2 Етапа 3 Објект 02 Институти: 5765.56м2 Објект 03 Мингларијум: 2429м2 Етапа 4а Објект 04.1 НТП1: 4401.12м2 Етапа 4б Објект 04.2 НТП2: 3199.98м2 Етапа 9 Објект 05 Виваријум: 1309.47м2 Етапа 5 Објект 06.1 ПО1: 800.86м2 Етапа 6 Објект 06.2 ПО1: 800.86м2 Етапа 7 Објект 06.3 ПО1: 803,56м2 Етапа 8 Објект 06.4 ПО1: 995.96м2
	површина земљишта под објектом/заузетост:	Етапа 1 Објект 7: 108.80м2 Објект 8: 103.81м2 Етапа 2 Објект 01 Факултети: 8475.14м2 Етапа 3 Објект 02 Институти: 5765.56м2 Објект 03 Мингларијум: 2429м2 Етапа 4а Објект 04.1 НТП1: 4401.12м2 Етапа 4б Објект 04.2 НТП2: 3199.98м2 Етапа 5 Објект 06.1 ПО1: 800.86м2 Етапа 6 Објект 06.2 ПО1: 800.86м2 Етапа 7 Објект 06.3 ПО1: 803,56м2 Етапа 8 Објект 06.4 ПО1: 995.96м2 Етапа 9 Објект 05 Виваријум: 1309.47м2 Укупна П под објектима: 32,215.25 м2

	<p>спратност (надземних и подземних етажа):</p> <p>висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:</p>	<p>Етапа 1 Објекат 7: П Објекат 8: П Етапа 2 Објекат 01 Факултети: По+П+6+Пс Етапа 3 Објекат 02 Институту: По+2Су+П+4+Пс Објекат 03 Мингларијум: По+Су2+Су1+П+7 Етапа 4а Објекат 04.1 НТП1: 3По+П+5 / 3По+П+6 Етапа 4б Објекат 04.2 НТП2: 2По+Су+П+5+Пс Етапа 5 Објекат 06.1 ПО1: 2По+П+2+Пс Етапа 6 Објекат 06.2 ПО1: 2По+П+3+Пс Етапа 7 Објекат 06.3 ПО1: По+П+4+Пс Етапа 8 Објекат 06.4 ПО1: 3По+П+3+Пс Етапа 9 Објекат 05 Виваријум: По+П+6+Пс</p> <p>Етапа 1 Објекат 7: +4.62м Објекат 8:</p>
		<p>+5.20м Етапа 2 Објекат 01 Факултети: +30.80м Етапа 3 Објекат 02 Институту: +32.00/23.99м Објекат 03 Мингларијум: +51.30/41.50м Етапа 4а Објекат 04.1 НТП1: 27.85м Етапа 4б Објекат 04.2 НТП2: 25.55м Етапа 5 Објекат 06.1 ПО1: +16.00м Етапа 6 Објекат 06.2 ПО1: +21.00м Етапа 7 Објекат 06.3 ПО1: +22.00м Етапа 8 Објекат 06.4 ПО1: +21.00м Етапа 9 Објекат 05 Виваријум: +30.80м</p>

	абсолютна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	Етапа 1 Објекат 7: +250.52м висина венца Објекат 8: +244.15м висина венца Етапа 2 Објекат 01 Факултети: +273.80м висина венца Етапа 3 Објекат 02 Институти: +266.99 висина венца Објекат 03 Мингларијум: +295.80м / 286.00м висина венца Етапа 4а Објекат 04.1 НТП1: +262.85м висина венца Етапа 4б Објекат 04.2 НТП2: +255.70м висина венца Етапа 5 Објекат 06.1 ПО1: +255.00м висина венца Етапа 6 Објекат 06.2 ПО1: +259.00м висина венца Етапа 7 Објекат 06.3 ПО1: +256.00м висина венца Етапа 8 Објекат 06.4 ПО1: +254.00м висина венца Етапа 9 Објекат 05 Виваријум: +273.80м висина венца
	спратна висина:	Етапа 1 Објекат 7, 8: 4м Етапа 2 Објекат 01 Факултети: 4.5м, 4м Етапа 3 Објекат 02 Институти: 3.5м, 3.65м, 4.2м, 4.5м, Објекат 03 Мингларијум:
		3.65м, 5м, 4.5м, 6м Етапа 4а Објекат 04.1 НТП1: 3.5м Етапа 4б Објекат 04.2 НТП2: 3.5м Етапа 5 Објекат 06.1 ПО1: 4м, 5м Етапа 6 Објекат 06.2 ПО1: 4м, 5м Етапа 7 Објекат 06.3 ПО1: 4м, 5м Етапа 8 Објекат 06.4 ПО1: 4м, 5м Етапа 9 Објекат 05 Виваријум: 4.5м
посебни делови објекта:	број станова:	/
	број пословних простора:	/
	број гаража/гаражних места:	3 / 923 пм

	број паркинг места:	УКУПНО остварено: 923 пм у гаражама 196 пм на спољним паркинзима 1119 пм укупно Етапа 1 196 спољних ПМ Етапа 2 гаража 1:153пм Етапа 3 гаража 2: 314+79пм=393пм Етапа 4а, 4б гаража 3: 345пм Етапа 9: гаража 1: 32 пм
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Стаклена полуструктурална фасада; Вентилисана фасада са фиберцемент плочама на подконструкцији; Керамичке плоче на подконструкцији.
	оријентација слемена:	/
	нагиб крова:	Равни кровови, пад 2%
	материјализација крова:	Зелени екстензивни или интензивни зелени кровови Проходни РК- камене плоче Непроходни РК- шљунак
проценат зелених површина	(мин 50% слободних и зелених површина на парцели)	Слободне и зелене површине= 53.06%
	(мин 20% у директном контакту са тлом)	Зелене површине у директном контакту са тлом= 25.19%
индекс заузетости	(максимални индекс заузетости 3=50%)	39.62%
индекс изгр.	/	/
начин грејања:	Навести: топлана, гас, топлотне пумпе и сл.	Топлотне пумпе, енерго блок.

IV. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Водовод:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈКП „Београдски Водовод и канализација“ Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-NPAP-3/2025 од 02.10.2025. године.

Канализација:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈКП „Београдски Водовод и канализација“ Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-NPAP-4/2025 од 02.10.2025. године.

Електроенергетска мрежа

Укрштање и паралелно вођење:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Баново Брдо, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-NPAP-5/2025 од 26.09.2025. године.

Прикључење:

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, не прибавља надлежни орган у оквиру обједињене процедуре, већ инвеститор у складу са законом којим се уређује енергетика, а у складу са чланом 18. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 33. став 5. Уредбе, уз услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивну електроенергетску мрежу имаоца јавног овлашћења је дужан да достави спецификацију трошкова изградње прикључка и потписан типски уговор о изградњи прикључка на дистрибутивну електроенергетску мрежу потписан од стране одговорног лица имаоца јавног овлашћења са унетим подацима о цени изградње прикључка, року и начину плаћања (једнократно/рате), као и року изградње.

Инвеститор је у обавези да достави:

- Услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима, у складу са чланом 16. став 3. тачка 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројект за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради и у складу са условима за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-6/2025 од 17.09.2025. године.

Мрежа далековода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова „Електромрежа Србије“ а.д. Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-8/2025 од 24.09.2025. године.

Мрежа гасовода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати следећих услова за пројектовање

- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-9/2025 од 19.09.2025. године.
- Беогас д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-10/2025 од 07.10.2025. године.

Топловодна мрежа:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-7/2025 од 15.09.2025. године.

Услови заштите мреже путева:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати следећих услова за пројектовање и прикључење:

- Града Београда, Секретаријата за саобраћај, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-13/2025 од 10.10.2025. године;
- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-14/2025 од 15.09.2025. године.

Услови заштите метро система:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање издатих од ЈКП Београдски метро и воз, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-24/2025 од 16.09.2025. године.

Услови јавног превоза:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Секретаријата за јавни превоз, Градске управе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-16/2025 од 09.10.2025. године.

Услови јавног осветљења

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП „Јавно осветљење“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-15/2025 од 11.09.2025. године.

Градско зеленило:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП „Зеленило – Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-11/2025 од 18.09.2025. године.

Градска чистоћа:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-12/2025 од 16.09.2025. године.

Безбедност ваздушног саобраћаја:

При пројектовању и изradi техничке документације придржавати се услова издатих од стране Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-23/2025 од 16.09.2025. године.

V. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Завод за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-17/2025 од 01.10.2025. године.

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње на животну средину

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати информације коју је израдило Министарство заштите животне средине, Сектор за управљање животном средином, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-18/2025 од 15.09.2025. године.

Услови заштите културних добара:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Завода за заштиту споменика културе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-19/2025 од 16.09.2025. године.

Заштита од пожара

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-17-HPAP-1/2025 од 28.11.2025. године.

Безбедно постављање:

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-17-HPAP-2/2025 од 28.11.2025. године.

Услови одбране

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-22/2025 од 24.09.2025. године.

Мере енергетске ефикасности

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12, 44/18 – др.закон и 111/2022).

Услови за приступачност простора

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

VI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе израде локацијских услова за фазну изградњу Научно истраживачког кампуса БИО4 на грађевинској парцели Ј1.1, на целим к.п. бр. 412/3, 411/2, 411/1, 410, 409, 412/1, 412/2; 413/1, 413/3, 1560, 1559, 1577/128, 1563/1, 1563/2, 1562, 1561, 413/2, 414/1, 490/5, 415/1 и деловима к.п. бр. 1577/129, 1558/1, 373, 372/1, 372/2, 371, 368/2, 370, 376 и 374 КО Кумодраж, на територији градске општине Вождовац, подручје града Београда, Министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- ЈКП „Београдски Водовод и канализација“ Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-3/2025 од 02.10.2025. године;
- ЈКП „Београдски Водовод и канализација“ Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-4/2025 од 02.10.2025. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Баново Брдо, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-5/2025 од 26.09.2025. године;
- Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-6/2025 од 17.09.2025. године;
- „Електромрежа Србије“ а.д. Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-8/2025 од 24.09.2025. године;
- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-9/2025 од 19.09.2025. године.
- Беогас д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-10/2025 од 07.10.2025. године;
- ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-7/2025 од 15.09.2025. године;
- Града Београда, Секретаријата за саобраћај, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-13/2025 од 10.10.2025. године;
- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-14/2025 од 15.09.2025. године;
- ЈКП Београдски метро и воз, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-24/2025 од 16.09.2025. године;
- Секретаријата за јавни превоз, Градске управе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-16/2025 од 09.10.2025. године;
- ЈКП „Јавно осветљење“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-15/2025 од 11.09.2025. године;
- ЈКП „Зеленило – Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-11/2025 од 18.09.2025. године;
- ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-12/2025 од 16.09.2025. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-23/2025 од 16.09.2025. године;
- Завод за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-17/2025 од 01.10.2025. године;
- Министарство заштите животне средине, Сектор за управљање животном средином, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-18/2025 од 15.09.2025. године;
- Завода за заштиту споменика културе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-HPAP-19/2025 од 16.09.2025. године;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-17-HPAP-1/2025 од 28.11.2025. године;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-17-

НРАР-2/2025 од 28.11.2025. године;

- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру, Београд, број у систему ROP-MSGI-10859-LOCH-15-НРАР-22/2025 од 24.09.2025. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу Научно истраживачког кампуса БИО4 на грађевинској парцели Ј1.1, на целим к.п. бр. 412/3, 411/2, 411/1, 410, 409, 412/1, 412/2; 413/1, 413/3, 1560, 1559, 1577/128, 1563/1, 1563/2, 1562, 1561, 413/2, 414/1, 490/5, 415/1 и деловима к.п. бр. 1577/129, 1558/1, 373, 372/1, 372/2, 371, 368/2, 370, 376 и 374 КО Кумодраж, на територији градске општине Вождовац, подручје града Београда, израђено од стране МАШИНОПРОЈЕКТ КОПРИНГ а.д. Београд, Добрињска 8а, СЕРТИНГ d.o.o. Гандијева 76а, Нови Београд

VII. Заштиту и измештање постојећих инсталација вршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за инфраструктурну мрежу.

VIII. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.

IX. Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

X. Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

Поука о правном леку: На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

В.Д. ПОМОЋНИК МИНИСТРА

Милица Негић