

у року од 15 дана од дана издавања одобрења за изградњу обавести комисију о потреби утврђивања назива улици или тргу и да јој достави графички приказ нове улице, односно трга са кратким описом величине, значаја и правца кретања.

Комисија је дужна да по пријему обавештења из претходног става покрене поступак за одређивање назива новој улици, односно тргу.

Члан 10.

Стручне и административне послове за потребе Комисије обавља организациона јединица Управе Градске општине Гроцка надлежна за издавање одобрења за изградњу.

Рад Комисије доступан је јавности.

Члан 11.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Градске општине Гроцка
Број 015-1, 24. октобра 2025. године

Председник
Др Ђорђе Станојевић, с. р.

Скупштина Градске општине Гроцка на седници одржаној 24. октобра 2025. године, на основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 41. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 42/08, 17/10, 59/11, 36/13, 80/14, 80/19 и 68/20), доноси

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА КО ВРЧИН, ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. Повод и циљ израде плана

План детаљне регулације дела КО Врчин, градска општина Гроцка, израђује се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела КО Врчин, општина Гроцка, коју је Скупштина општине донела на седници 29. децембра 2023, број 350-993 („Службени лист Града Београда”, број 116/23), а на основу иницијативе обрађивача Плана – предузећа „BG ARH doo”, као и инвеститора SAN LORENZO DOO, Краља Петра 58/6, Београд. Трошкове израде Плана финансира инвеститор SAN LORENZO DOO, Београд, обрађивач је предузеће БГ АРХ из Београда, а носилац плана је Општинска управа Градске општине Гроцка, Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове.

За предметни план се не приступа изради стратешке процене утицаја на животну средину, на основу Мишљења Секретаријата за животну средину Градске управе Града Београда V-4 бр. 501.3-100/2023, 12. септембра 2023. и Решења о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за План детаљне регулације дела КО Врчин,

општина Гроцка, Одељења за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове Управе Градске општине Гроцка бр. 350-499/2023, 28. септембра 2023. („Службени лист Града Београда”, број 116/23).

За План детаљне регулације дела КО Врчин, општина Гроцка, не приступа се изради Студије заштите непокретног културног добра, на основу мишљења Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 66-90/2023, 3. октобра 2023. и у складу са чланом 12. Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела КО Врчин („Службени лист Града Београда”, број 116/23).

У процесу припреме Одлуке о изради предметног плана прибављена су и следећа мишљења:

– мишљење Урбанистичког завода бр. 350-1477/23, 16. новембра 2023,

– мишљење Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 56006/6-02, 8. новембра 2023,

– мишљење Службе главног урбанисте Града Београда XXXV-01 бр. 031-269/2023, 31. октобра 2023.

На основу тих мишљења, и у додатним консултацијама са Одељењем за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове Управе Градске општине Гроцка и Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, дефинисано је проширење границе у односу на границу плана према Одлуци о изради Плана детаљне регулације дела КО Врчин, општина Гроцка и исто је описано у поглављу 1.4. Границе плана.

За предметни план је одржан Рани јавни увид 3. јуна – 17. јуна 2024. Јавни увид је одржан од 13. јануара 2025. до 11. фебруара 2025, након чега су прибављена Мишљења ималаца јавних овлашћења.

Циљ Плана је раздвајање површина јавне намене од површина осталих намена, дефинисање услова уређења и изградње стамбених/туристичких и рекреативних садржаја и дефинисање саобраћајних приступа локацији.

1.2. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације дела КО Врчин, општина Гроцка (у даљем тексту: План), је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21 и 62/23), као и

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19) и Одлука о изради Плана детаљне регулације дела КО Врчин („Службени лист Града Београда”, број 116/23).

1.3. Плански основ

Плански основ за израду предметног плана представља Регионални просторни план административног подручја града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 10/04, 38/11 и 86/018) и Просторни план за део градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 54/12).

1.4. Границе и обухват плана

У складу са Одлуком о изради Плана број 350-993, 23. децембра 2023, оквирна граница Плана обухвата следеће катарске парцеле, све у КО Врчин:

49/6, 49/5 део, 50/6, 50/7, 52/1, 52/3, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 57/10, 57/11, 57/17, 57/18, 57/19, 802/1, 802/2. Укупна површина обухвата је оквирно 6,16 ha.

Као што је наведено у поглављу 1.1. Повод и циљ израде плана, претходна граница обухвата предметног плана је проширена, тако да сада обухвата следеће парцеле и делове парцела, све у КО Врчин: 49/6 део, 49/5 део, 50/6, 50/7 део, 52/1, 52/3 део, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 57/10, 57/11, 57/17, 57/18, 57/19, 802/1, 802/2, 46/4 део, 46/5 део, 47/5 део, 47/6 део, 47/15 део, 47/16 део, 48/1 део, 48/3 део, 48/4 део, 48/16 део, 49/4 део, 50/2 део, 50/5 део, 812/38 део, 812/39 део, 812/40 део, 812/41 део, 812/66 део, 813/2 део, 813/12 део, 814/1, 815/7, 844/3 део, 844/4 део, 844/7 део, 845/3 део, 845/4, 846/6 део, 846/7, 841/1 део, 841/2 део, 847/4 део, све у КО Врчин, Гроцка.

Укупна површина обухвата је оквирно 6,163 ha (61.631 m²).

Граница Плана детаљне регулације приказана је на графичком прилогу овог елабората: 1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА. У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела у текстуалном делу и подручја датог у графичким прилозима, важе границе утврђене у графичком прилогу број 1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА.

1.5. Подлоге за израду плана

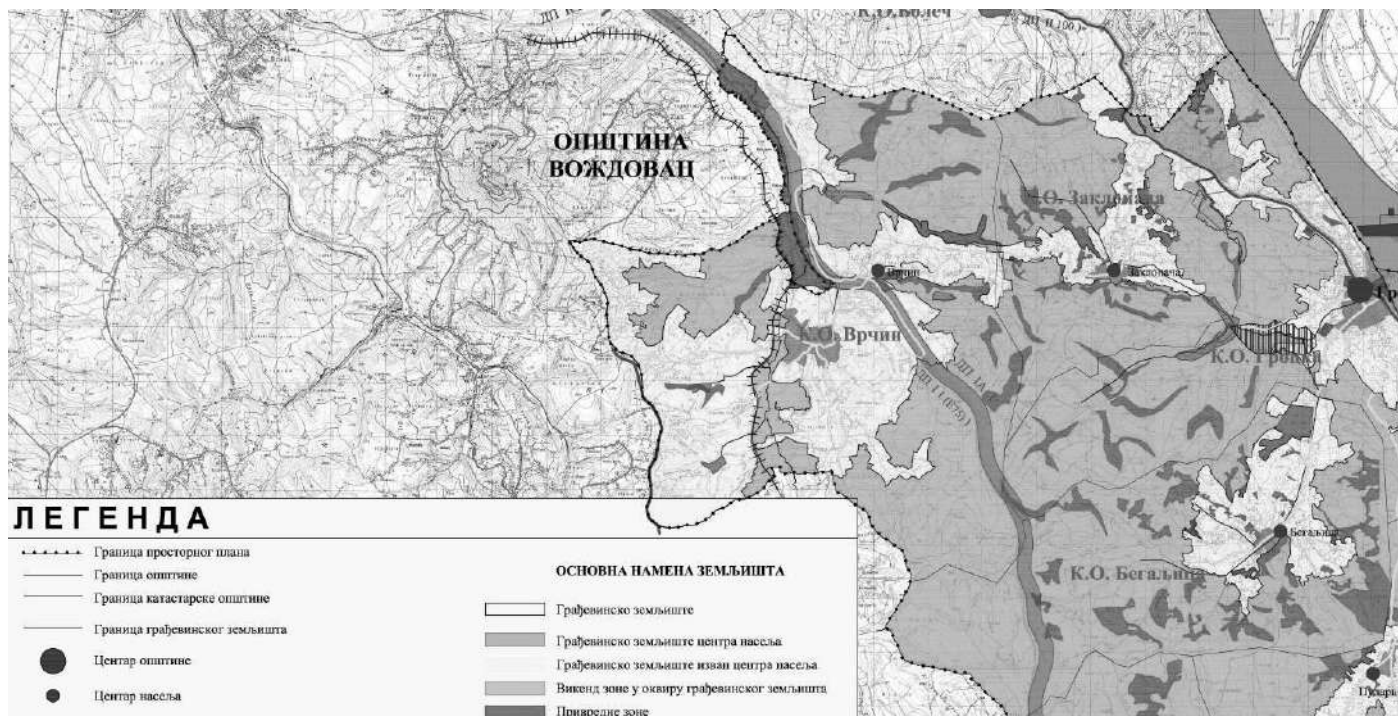
Овај план ради се на дигитализованом катастарско-топографском плану у размери 1 : 1.000.

1.6. Извод из планских докумената вишег реда

Плански основ за израду овог плана је:

- Просторни план за део градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 54/12) и
- Регионални просторни план административног подручја града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 10/04, 38/11 и 86/18).

Просторним планом дела градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 54/12) дефинисано је да се предметна локација налази у површинама намењеним за грађевинско земљиште изван центра насеља, у подручју за које је предвиђена израда Плана генералне регулације за насеље Врчин. Према урбанистичким инструментима спровођења Просторног плана, предметна локација се налази у подручју за које је могуће спровођење и разрадом на нивоу планова детаљне регулације, за намене и садржаје за које је принципима и правилима уређења простора и грађења у овом (Просторном) плану утврђена обавеза израде плана детаљне регулације, између осталог, за изградњу већих комплекса у функцији спорта, туризма и рекреације на свим категоријама земљишта, према пропозицијама (Просторног) плана (комплекси површине преко 1 ha, са сложенијим спортским садржајима (стадиони, спортске хале, затворени и отворени базени, аква-парк и сл.) и за изградњу производних комплекса површине преко 2 ha), према пропозицијама (Просторног) плана.



Извод из Реферелне карте 1. – Основна намена простора, Просторни план дела градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 54/12)

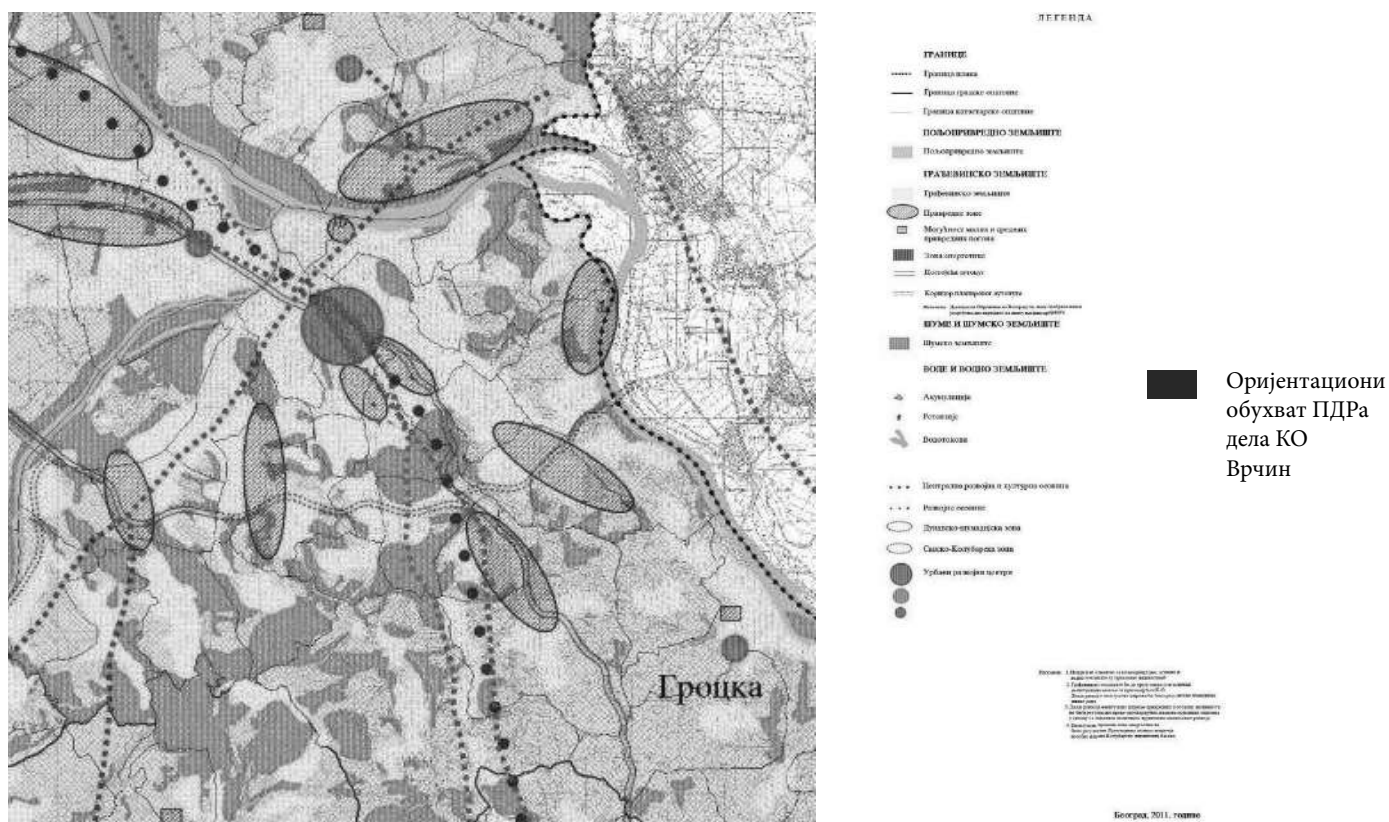
Просторни план дела градске општине Гроцка усвојен је пре 14 година и од тада су се догодиле велике просторне и функционалне промене, те је спровођење делова планских решења датих овим планом упитно. Просторни план није предвидео детаљнији приказ насеља Врчин у виду шематског приказа/уређајне основе, што би дало прецизнију и детаљнију основу за развој овог насеља на територији општине Гроцка, с обзиром на то да је у делу спровођења овог просторног плана за територију предметног ПДР-а предвиђена разрада израдом ПГР-а. С обзиром на могућности и циљеве овог просторног плана, он није дао детаљан степен и начин изграђености објеката у обухвату предметног ПДР-а, а многи сада постојећи објекти нису ни постојали у време израде Просторног плана. Но, увидом у извод из Реферелне карте 1 – Основна намена простора,

Просторни план дела градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 54/12), може се констатовати да подручје предметног плана детаљне регулације није било предвиђено за развој индустријских и сродних комплекса, већ је само дефинисано као грађевинско подручје ван граница насеља Врчин.

Локалитет који је предмет разраде у обухвату ПДР-а дела КО Врчин је тренутно у великој мери изграђен објектима претежно намењеним становању. Увидом преко портала Геосрбија и у катастру установљено је да су ови објекти са различитим статусом и заступљени су легално и нелегално изграђени објекти.

Регионалним просторним планом административног подручја града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 10/04, 38/11 и 86/18) дефинисано је да је потребно да се усаврше идентитет и физичка структура градских, приградских и сеоских насеља као саставних и међусобно повезаних делова јединствене целине града Београда, али и да се обнове постојеће урбане структуре, њихова компактност и идентитет, уз апсолутно спречавање даљег бесправног узурпирања земљишта и грађења. Овим просторним планом такође су дефинисана подручја грађевинског земљишта у зони ауто-пута, на територији КО Врчин. Без јасне просторне одреднице, Регионални просторни план Београда истиче да Врчин спада у значајније правце у којима ће се у наредном периоду обављати индустријска делатност, уз остале територије око нове обилазнице и на улазним правцима града Београда (као што је правац Ибарске магистрале, зоне у Младеновцу, Обреновцу, Лазаревцу и друго).

Сам обухват ПДР-а дела КО Врчин се оквирно налази у зони грађевинског земљишта у зони ауто-пута. Осим наведених, предвиђени су нови локалитети за развој зона са првенствено складишно-транспортним садржајем, док ће производна индустријска активност бити заступљена у знатно мањој мери, и то су: Батајница, Сурчин (РТЦ), Врчин и други мањи локалитети уз трасу обилазног ауто-пута. Ограничене могућности развоја (просторне и еколошке) постојећих индустријских капацитета у Гроцкој иницирају активирање појединих локалитета који имају предиспозиције да прерасту у значајне зоне различитог производно-робно-транспортног садржаја. Реч је о локалитету Болеч–Лештане, поред будућег коридора ка Банату и Врчин на 18 km од Београда на јужним прилазима Београду на стетишту планираног обилазног ауто-пута око Београда и градског ауто-пута са наменом складишно сервисне зоне. Дистрибутивни део трговине на велико планира се у посебним привредним зонама (Батајница, Сурчин–Добновци, ауто-пут, Горњи Земун, Врбин поток, Бубањ поток, Врчин, Панчевачки рит – Рева).



Извод из Реферелне карте 1 - Основна намена простора, Регионални просторни план административног подручја града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 10/04, 38/11 и 86/18)

Значајно је напоменути да је Регионални просторни план усвојен 2004, уз допуне 2011. и 2018, те да се последње Измене и допуне нису односиле на предметно подручје. С обзиром на то да су се последње измене и допуне Регионалног просторног плана административног подручја града Београда тежишно бавиле „Имплементацијом резултата Саобраћајног мастер плана (у даљем тексту: СМАРТ план) у одређене текстуалне и графичке делове” плана, суштински основ у смислу текстуалних и графичких решења представљају решења из ранијих измена и из основног плана. Према томе, Просторни план дела Градске општине Гроцка као план за који Регионални просторни план представља плански основ рађен је на основу решења РПП из 2004. и 2011.

Но, у тренутку израде Плана постојећа намена и организација простора на подручју ПДР-а ни приближно не одговара ситуацији приказаној у постојећем или планираном стању овог просторног плана. Обрађивач је морао да узме у обзир реалистично постојеће стање на терену. Детаљније образложење дато је у тексту плана.

1.7. Постојеће стање

1.7.1. Природни услови

Подручје Врчина припада већој агроеколошкој физиономској целини, тзв. Београдском Подунављу, уз насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Врчин, Гроцка, Заклопача, Ритопек, Брестовик, Бегаљица и Винча. Тај простор представља површ надморске висине од 250 до 300 m, која је испресецана речним и јаружастим речним долинама, од којих су неке са меандарским токовима. Дна речних долина налазе се на надморским висинама од 80 до 130 m. Просечне температуре у овом подручју варирају у складу са сезонским променама, падавине су дистрибуиране током целе године, а најинтензивније су у пролећним и јесењим месецима. У погледу педолошког састава, који се развио под утицајем разноврсне педолошке подлоге, заступљена је (повремено) еродирана смоница, као и гајњаче и пароподзоласте гајњаче. Присуство шума је мало, углавном у приватном власништву и ретко има одређену заштитну функцију. Засади су спонтани и нису високог квалитета.

Терен у обухвату ПДР-а дела КО Врчин карактерише веома покренут рељеф са нагибима од 13 до 15% у смеру запад-исток, док у смеру југ-север нагиб терена износи чак и до 18%. Очувани су животна средина, природна вегетација и аутохтоно зеленило. Парцеле су уситњене и присутни су воћњаци у мањем обиму, затрављене површине и самоникло високо и средње зеленило. Упркос доста присутној индивидуалној стамбеној изградњи, више од 70% парцела заузимају озелењене површине. Терен је оријентисан претежно ка западу, што даје добру осунчаност и заклоњеност од доминантних ветрова на ширем подручју. Терен није значајно еродиран, нити су заступљена активна клизишта, те представља солидну основу за даљи развој и изградњу.

1.7.2. Намена површина и урбанистички параметри

Близина Београда кључно је утицала на изградњу викенд-насеља и трансформацију подручја општине Гроцка у последњих неколико деценија. Ова изградња углавном је била заступљена у дунавској зони, у близини општинског центра Гроцка, у Брестовику и Ритопеку, али и у шумадијском делу општине у близини ауто-пута, пре свега у Врчину (испод Авале) и Заклопачи. Изградња стамбених и викенд-објеката у насељима ове зоне (Врчину и Заклопачи) у прошлости се вршила на штету пољопривредног и шумског земљишта и често илегално. Предметно подручје Плана ПДР Врчин налази се у оквиру грађевинског земљишта изван центра насеља и има задовољавајуће демографске услове. У данашње време, већи део викенд-изградње на територији предметног плана се трансформисао у стално (индивидуално) становање. Увидом преко портала Геосрбија и у катастру установљено је да су ови објекти са различитим статусом и преовлађују нелегално изграђени објекти.



Фотодокументација са предметне локације, приказ постојећег стања, природних услова и карактеристика терена и вегетације

Постојећи урбанистички параметри за изграђени део на подручју плана

Постојећи објекти намене породично становање су средњег бонитета, са мањим бројем објеката ниског бонитета. На појединим парцелама присутни су помоћни објекти различитог, али претежно солидног бонитета. Максимална спратност постојећих објеката је П + 1 + Пк, док индекс изграђености не прелази 0,3 а индекс заузетости на изграђеним парцелама износи до 20%.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОСТОЈЕЋИМ САОБРАЋАЈЕМ.

1.7.3. Саобраћајна мрежа

Општина Гроцка заузима положај између два европска мултимодална коридора. Примарни значај за општину има регионални пут Београд–Смедерево, и то пре свега деоница од Београда до Гроцке, која има карактер градске саобраћајнице и око које је концентрисан највећи део активности и становништва. Утицај ауто-пута Београд–Ниш углавном је сведен на подручја око Бубањ потока и Врчина.

Саобраћајну мрежу у општини Гроцка у већој мери чини регионални и локални путеви него ауто-пут Београд–Ниш, јер су улазно-излазне петље на ауто-пут (код Врчина) недовољно искоришћене. Постојећа путна мрежа насеља Врчин својим распоредом великим делом задовољава потребе становника, али су њен капацитет и одржавање незадовољавајући.

Постојећа саобраћајна мрежа у оквиру граница Плана се стихијски развијала пратећи развој овог дела насеља Врчин. Насеље је започело да се формира као викенд-насеље, а сад полако прелази у насеље са сталним боравком, посебно део ближи ауто-путу. Основна карактеристика свих улица је да су габарити улица врло мали и не задовољавају основне услове за нормално одвијање саобраћаја. Постојећи нагиби нивелете улица које су оријентисане правцем север–југ (улице Петра Драпшина и Врчинска) су са екстремно великим нагибима, који се крећу до 18%, док постојеће попречне улице, које су у фази формирања (Улица Мира Алечковић и започети стамбени прилази), углавном прате изохипсе и нагиби су у границама 0,5–3%. Део насеља обухваћен овим планом повезује се преко Улице врчинске на Улицу београдску, која на овом делу није формирана у пуном габариту, како је предвиђено постојећим усвојеним ПДР-ом за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка – Целина 1 („Службени лист Града Београда”, број 75/13). Постојећи коловози, било да су од асфалта (делови Врчанске улице, Улице Мира Алечковић, и Улице Петра Драпшина) или макадамски (земљани путеви) не прелази ширину од 3 m, што не задовољава ни минимални ниво саобраћајних услуга. Изграђених тротоара нема.

1.7.4. Техничка и комунална инфраструктура

Насеље Врчин је делимично опремљено техничком и комуналном инфраструктуром.

Водоснабдевање насеља на територији општине Гроцка обавља се из више просторно техничко-технолошких система грађених и активираних у различитим временским периодима, и то укупно 26 бунара са 13 изворишта: Винча, Лештане, ауто-пут, Врчин, Дражањ, Умчари, Бегаљница, Бегаљичка река, Гавран, Заклопача, село Заклопача, Река и Брестовик, а водоснабдева се 9.054 корисника. Водоводи су изграђени у насељима: Гроцка, Болеч, Врчин, Заклопача, Бегаљница, Умчари и Пударци.

Насеље Врчин се хетерогено водоснабдева. Централни систем чини водовод на који је прикључено око 750

домаћинстава. Други део система водоснабдевања је из Београдског система, а трећи из Винчанског водовода, који током лета нема редовно водоснабдевање.

Општина Гроцка припада Београдском регионалном систему водоснабдевања, чију окосницу чини алувијално извориште у приобаљу реке Саве и будући регионални водовод „Макиш–Младеновац”.

Канализање отпадних вода – На територији општине организовани систем јавне канализације има општински центар Гроцка и делом насеље Ритопек. Насеље Врчин нема систем јавне канализације. Евакуација отпадних вода у осталим насељима је посебно проблематична. Употребљене воде изливају се у примитивно изграђене упијајуће септичке јаме, земљиште и потоке, чиме се директно загађују бунари намењени водоснабдевању, извори, земљиште и водотоци.

Електроенергетика – На територији општине Гроцка налази се преносна мрежа и објекти који су саставни део Електромреже Србије. У Лештанима је лоцирана ТС 400/220 kV „Београд 8”, (Sinst = 800 MVA) веома значајна и потребна у ширем електроенергетском систему града.

Постојећи електроенергетски вод 35 kV у предметном подручју је вод бр. 375, за напајање ТС 35/10 kV „Врчин”. Постојећа ТС 35/10 kV је ТС 35/10 kV „Врчин”.

Дистрибуцију електричне енергије, развијање и одржавање дистрибутивне мреже и објеката врши Електродистрибуција Београд, погон Гроцка.

Сва насеља у општини су електрифицирана и дистрибутивна мрежа је у добром стању. У току је модернизација дистрибутивне мреже и објеката – замена дрвених стубова бетонским стубовима и дотрајалих надземних водова самоносећим кабловским сноповима (СКС). Посебан проблем представљају некадашње „викенд-зоне”. У протеклих десет година значајан број „викенд-кућа” користи се за стално становање. Током зимског периода и дневне вршне потрошње јављају се проблеми у напајању и коришћењу електричних уређаја у овим домаћинствима.

Телекомуникације

Територија општине Гроцка је покривена поштанском, телеграфском и телефонском мрежом, као и мрежама мобилне телефоније и телевизијског и радио-преноса. Поштанским саобраћајем и услугама покривена су сва насеља општине, а 8 пошта се налази у насељима: Гроцка, Бегаљница, Лештане, Болеч, Калуђерица, Умчари и Врчин. АТЦ су смештене у следећим насељима: Гроцка, Калуђерица, Врчин, Болеч, Бегаљница, Винча и Умчари. Мобилна телефонија покрива целу територију. Главни коридор оптичког кабла је на потезу град Београд (Коњарник) – Болеч, а главно телекомуникационо чвориште се налази у АТЦ у насељу Гроцка.

Топлификација – Насеља на територији општине Гроцка немају изграђених система даљинског грејања, већ индивидуално загревају просторије коришћењем конвенционалног огрева, већином угља и делом дрва.

Гасификација – Преко дела територије општине изведени су и у фази експлоатације магистрални гасоводи, и то деонице: МГ05 и МГ 07 притиска $p = 50$ бар, који углавном прате коридор ауто-пута Београд–Ниш.

На територији општине Гроцка започета је гасификација изградњом главне мерно-регулационе станице/мерно-регулационе станице (ГМРС/МРС) „Врчин”, која је прикључена на гасоводни систем Републике Србије путем горепоменутог деонице МГ 07 магистралног гасовода. Поједина домаћинстава и објекти мале привреде насеља Врчин прикључени су на дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска ($p = 1 \div 4$ бар).

Обновљиви извори енергије – Досадашњи резултати у коришћењу ОИЕ на територији општине Гроцка су занемарљиви у односу на могућности њиховог коришћења у будућности.

Део насеља обухваћен планом од комуналне инфраструктуре има нисконапонску електро, птт и водоводну мрежу на формираним деловима насеља. Све мреже се вежу директно или индиректно на Улицу београдску. Фекалне и атмосферске канализације нема.

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Пројектни задатак за израду ПДР-а дела КО Врчин

ИНВЕСТИТОР: San Lorenzo D.O.O., Београд

А. На подручју у обухвату ПДР-а ДЕЛА КО ВРЧИН (Плана) планирати ново стамбено насеље са типским стамбеним јединицама и комплементарном спортско-рекреативном наменом, опслужено јавним и интерним саобраћајницама.

– Планирати стамбене и вишенаменске садржаје у функцији спорта и рекреације који ће бити опслужени приступним и ободним саобраћајницама и одговарајућом инфраструктуром (водовод, одвођење отпадних вода, електро-мрежа, КДС, и по потреби други инфраструктурни системи).

– Планирати раздвајање јавног од осталог земљишта.

– Дефинисати регулационе и грађевинске линије, као и нивелацију терена и саобраћајница у обухвату плана.

– Дефинисати просторне целине са претежном наменом земљишта; за дефинисане просторне целине одредити сет пра-вила уређења и грађења.

– За постојеће – затечене објекте планирати одговарајућу намену и урбанистичке параметре, уз могућност даљег развоја како изграђених, тако и неизграђених парцела.

Б. За парцеле чији је власник Сан Лорензо Д.О.О., Београд:

– дефинисати просторну организацију за изградњу еко-стамбених садржаја и припадајућих спортских и рекреативних површина,

– дефинисати просторне јединице – парцеле, функционалне целине, као и типове изграђености за новопланиране еко-стамбене објекте. Сходно просторним могућностима, планирати могућност изградње минимум двадесет (20) а максимум тридесет (30) стамбених јединица (кућа за изнајмљивање) у две потцелине (01 и 02).

– Планирати следеће потцелине у обухвату плана:

– (01) Целина 01 – Планирати први тип кућа као двојне куће, типа виле, максималне спратности П + 1 + Пк (Пс). Двојне куће типа вила планирати тако да имају посебне парцеле;

– извршити просторну проверу могућности организације парцела за описане двојне куће типа вила. Минималне површине парцела за овај тип кућа – двојне куће је 400 m²,

– (02) Целина 02 – Планирати други тип кућа као куће у прекинутом низу. Куће у прекинутом низу могу да буду на посебним парцелама, а могу се планирати и до три куће на једној парцели;

– извршити просторну проверу могућности организације парцела за описане куће у прекинутом низу. Минималне површине парцеле за тип куће у прекинутом низу је 400 m² ако су појединачне парцеле за сваки објекат, односно минимално 600 m² када су две куће на једној парцели, а 1.200 m² када су три куће на једној парцели,

– (03) Целина 03 – Планирати потцелину 03 као заједнички простор на осталом земљишту за заједничке спортске и рекреативне садржаје: отворени базен са рекреативном/озелењеном површином за боравак поред базена, бар поред базена, мултифункционални спортски терен, деје игралиште/играоница за децу мањег узраста, теретана на отвореном, рецепција и пратећи садржаји по потреби. Минимална површина парцеле за потцелину 03 је 1.000 m².

2.2. Концепција решења и планирана намене површина

Концепција просторно-функционалног решења предметног плана заснива се на циљевима повезаним са стварањем планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја, обезбеђивање капацитета саобраћајне и комуналне инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине. Осим тога, циљеви Плана проистичу и из потребе да се дефинише јавни интерес, односно да се дефинишу јавно и остало земљиште, као и да се сагледавањем просторних, функционалних и контекстуалних могућности подручја Плана дефинише оптимално просторно-програмско решење које ће представљати реалан, балансиран и економски оправдан оквир за изградњу и коришћење овог простора. У односу на то, Планом је предвиђена изградња новог еко-стамбеног и рекреативног комплекса, који би значајно помогао креирању идентитета предметног подручја које тренутно нема довољну атрактивност, ни капацитете за даљи развој.

Планско подручјепоседује капацитете стамбеног фонда насталог трансформацијом ретко изграђеног викенд-насеља; но, подручје је веома атрактивно због близине изграђених садржаја са исте стране ауто-пута (туристички и привредни капацитети) и са друге стране (ритејл парк са ИКЕОМ). Могућност индиректног приступа подручја ауто-путу ову атрактивност додатно повећава. Због свега наведеног, тежња планског решења је да се искористе сви природни и економски потенцијали предела као би се омогућили развој и увођење додатних садржаја, а да се при томе очувају природне вредности које подручје чине атрактивним.

Планирана намена површина дефинисана је тако да се формирају просторно-функционалне целине са заступљеним претежним наменама уз могућност присуства малог броја компатибилних намена. Планирано је пет просторно-функционалних целина, од чега су три намењене различитим типовима становања: две целине са планираним, висококвалитетним објектима једнопородичног становања типа виле у прекинутом низу и као двојне куће; једна целина намењена парцелама на којима постоје изграђени једнопородични слободностојећи стамбени објекти, као и неизграђеним парцелама на којима се плански предвиђа изградња нових једнопородичних слободностојећих стамбених објеката. У централном делу, који је окружен наведеним једнопородичним стамбеним објектима, планирана је површина намењена зеленилу и рекреацији са пратећим садржајима.

Стварање идентитета простора ослониће се на урбанистичко-архитектонске елементе који одговарају карактеру подручја, климатским и морфолошким карактеристикама, а са циљем остваривања склада између изграђеног и неизграђеног простора.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Правила уређења за површине јавне намене

3.1.1. Попис парцела јавне намене

Број грађ. парцеле	Површине и објекти јавне намене	Број кат. парцеле	Површина m ²	Катастарска општина
ТС 1	Објекат трафо-станице	део парцеле: 55/5	97	КО Врчин, Гроцка
СА 1	Саобраћајне површине	целе парцеле: 50/6, 846/7, 845/4 делови парцела: 841/2, 812/38, 841/1, 847/4, 812/39, 846/6, 812/40, 812/41, 812/66, 845/3, 844/4, 844/7, 844/3, 46/5, 815/7, 814/1, 46/4, 47/6, 47/5, 47/15, 48/4, 47/16, 48/3, 48/1, 49/4, 49/5, 49/6, 50/5, 50/7, 50/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/1, 54, 55/1, 55/2, 55/3, 56/1, 56/6.	5530	КО Врчин, Гроцка
СА 2	Саобраћајне површине	делови парцела: 56/6, 56/7, 56/8, 56/11, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/10, 57/11, 57/17, 57/18, 57/19, 802/1, 802/2, 803/11, 803/12, 803/20	1797	КО Врчин, Гроцка
СА 3	Саобраћајне површине	цела парцела: 56/4 делови парцела: 52/1, 52/5, 52/3, 53/1, 53/5, 53/12, 53/2, 53/14, 53/8, 53/9, 53/10, 53/4, 53/3, 56/5, 56/2, 56/3, 56/8, 57/18, 803/20, 804/8	1994	КО Врчин, Гроцка
СА 4	Саобраћајне површине	делови парцела: 52/1, 54, 53/6, 53/7, 56/10, 56/9, 56/8, 56/11, 56/7, 56/1, 55/6, 55/8, 55/7, 55/5	1703	КО Врчин, Гроцка
СА 5	Саобраћајне површине	делови парцела: 55/6, 55/5, 55/7, 55/4, 55/2, 55/3	709	КО Врчин, Гроцка
Укупна површина за саобраћајне површине			11.733 m ²	
УКУПНА ПОВРШИНА јавне намене			11.830 m ²	

3.1.2. Саобраћајне површине

3.1.2.1. Планирана саобраћајна мрежа

Планом је обухваћен периферни део насеља Врчин, његов западни део. Део насеља на који се наслања простор обухваћен овим планом развио се стихијски везујући се за Улицу београдску, и заступљено је углавном релативно густо породично становање северно од Улице београдске. Већина улица у овом делу је ширине регулације око 4 m и велики број се слепо

завршава. Примера ради, Улица Петра Драпшина у делу ван обухвата Плана је регулације која се креће од 3,8-4,3 m, а у обухвату плана регулација је 7 m. Реализована саобраћајна мрежа у овом делу насеља Врчин се такође стихијски развила, тако да, осим Улице београдске, која у свом источном делу има колико толико нормалан постојећи профил, у остало делу западни део улице је са скромним елементима. Тренутна ширина коловоза је око 4 m, док је нова регулација Улице београдске 12 m, дефинисана усвојеним „ПДР-ом за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка – целина 1” („Службени лист Града Београда”, број 75/13). Постојеће стање и габарити већ формираних комуникација до постојећих објеката, које су уског профила, такви су да се мора возити опрезно како би се мимоишла два возила.

У обухвату плана постојећи и планирани објекти су породични објекти и викендице. Очекивани саобраћај је путнички. Полазећи од тих елемената, као и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15), планирана ширина појаса регулације за стамбене улице 8 m, који је овде примењен задовољава и сигурно неће доћи до загушења ни моторног, ни пешачког саобраћаја. Уколико би применили услове Секретаријата за саобраћај за Улицу врчинску, чија је постојећа регулација 4 m, угрозили би се постојећи објекти и њихова функција.

Подручје обухваћено планом, и поред екстремних теренских услова, морало је да се веже за Улицу београдску преко Улице врчинске, где је тренутно изграђен коловоз ширине 3 m, и где се возила крећу у оба смера, са подужним нагибом од 18%, који се среће врло ретко, док је максимални по стандардима до 12%. Планирани габарит Улице врчинске је 8 m, са коловозом од 5 m и тротоарима ширине 1,5 m. За већи габарит нема места јер се угрожавају већ изграђени објекти. Наставак улице Врчинске прати постојећи земљани пут, који је уједно и граница са катастарском општином Лештане, све до спајања са Улицом Петра Драпшина. Улица Петра Драпшина опслужује источни део планираних објеката у обухвату плана. Габарит Улице Петра Драпшина је 7 m, са коловозом ширине 5 m, источним тротоаром 1,5 m, а на западној страни је планиран простор ширине 0,5 m како би се обезбедило бар минимални простор за постављање ивичњака и безбедно мимоилажење возила. Најјужнија саобраћајница у плану је Улица Мире Алечковић, која је веза Улице Петра Драпшина и Врчинске. Постојећи габарит Улице Петра Драпшина јужно од Улице Мире Алечковић је око 4-4,5 m, који није део овог плана. Улица Мире Алечковић има променљив габарит који варира од 5 до 7 m, у зависности од изграђености објеката, који представљају озбиљну препреку, посебно потпорни зидови са јужне стране висине преко 2 m, и са источне стране потпорним и оградним зидовима. На западном делу према Улици београдској габарит је 7 m, са коловозом ширине 5 m, јужним тротоаром ширине 1,5 m, који је уједно и заштита од атмосферских вода. Планирана Улица нова 1 је такође истога габарита (7 m), а попречна Улица нова 2 је габарита 6 m.

3.1.2.2. Стационарни саобраћај

Стационарни саобраћај решаваће се у оквиру постојећих и планираних грађевинских парцела. Паркирање у габариту улице се не планира због малих габарита.

3.1.2.3. Пешачки саобраћај

Пешачки саобраћај одвијаће се тротоарима, а на деловима где не постоје, коловозом. Ширина тротоара је нарочито

условљена ситуацијом на терену, односно постојећим објектима, могућом нивелацијом с обзиром на велики нагиб терена на већини територије Плана и другим околностима на терену. Због тога је на појединим деоницама (део Ул. Мире Алечковић, део Ул. Петра Драпшина) са једне стране планиран заштитни тротоар који није у функцији кретања пешака. Овај тротоар служи да се оивичи коловоз и омогући безбедно одвијање саобраћаја, посебно код мимоилажења тешких возила, који се овде очекују у малом броју, понајвише код изградње објеката и допремања опреме, да точковима могу прићи до ивице коловоза. Исто тако испод ових тротоара могу да се поставе инсталације, а ивичњак има функцију да штити грађевинске парцеле од продора атмосферских вода.

3.1.3. Инфраструктурна мрежа

Инфраструктурна опремљеност подручја је врло скромна и настајала је стихијски. Водоводна, нисконапонска мрежа и телекомуникациона мрежа вођене су према изграђеним објектима. Канализациона мрежа (фекална и атмосферска) у овом делу насеља Врчина није изграђена.

У постојећем стању инфраструктуре је истакнуто да је предметно подручје делимично опремљено инфраструктуром, која је вођена селективно како се насеље ширило. У зависности од додатних информација у процесу раног јавног увида и сарадње са имаоцима јавних овлашћења и јавним комуналним предузећима постојећи капацитет се мора додатно проверити и по потреби реконструисати или мењати у зависности од потреба постојећих и будућих корисника и стандарда комуналне опремљености. Цело насеље потребно је опремити комплетном комуналном инфраструктуром.

Све комуналне инсталације биће прикључене на планирану комуналну инфраструктуру у Улици београдској, преко улица Врчинске и Петра Драпшина.

Водоснабдевање – Према потреби, а у складу са условима ЈКП, треба проверити постојеће стање водоводне мреже и какви притисци су у мрежи у објектима на већој висини, те да ли треба евентуално препумпавати воду у вишим зонама. Водоводну мрежу комплетирају у свим новопланираним саобраћајницама, оптичке мреже и дистрибутивног гасовода.

Каналисање отпадних вода – У свим саобраћајницама се планира изградња фекалне и атмосферске канализације.

Електроенергетика – Планирана је изградња ТС 10/0,4 kV.

Телекомуникације – У свим саобраћајницама планирана је оптичка мрежа.

Гасификација – У свим саобраћајницама планиран је дистрибутивни гасовод.

3.1.3.1. Водовод и канализација

Водовод

Условима ЈКП БВК бр. 41206/1/ 1300/24, 24. јуна 2024. достављене су информације о подручју и услови за планирање и изградњу водоводне мреже.

По свом висинском положају, територија обухваћена границом плана припада 3. висинској зони, а снабдева се водом са 2. висинске зоне. На једном делу предметног плана изграђена је дистрибутивна водоводна мрежа пречника од $\varnothing 40$ до $\varnothing 100$.

Да би се обезбедило снабдевање водом предметног подручја, потребно је постојеће цевоводе заменити цевоводима минималног пречника $\varnothing 150$ и у свим планираним саобраћајницама планирати цевоводе минималног пречника $\varnothing 150$. Цевоводе водити у јавној површини, у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

Предметно подручје се једним делом преклапа са ПДР за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута

Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток („Службени лист Града Београда”, број 75/13), којим су у Сервисној 1, Рампи 16, Улица Т2, Улица Т3, Београдској улици и испод ауто-пута на делу код петље „Траншпед” планирани цевоводи минималног пречника ϕ 150.

Да би се обезбедило снабдевање водом предметног подручја, осим замене постојећих цевовода и цевовода у планираним саобраћајницама унутар граница предметног плана, потребна је и изградња цевовода предвиђених наведеним планом, у наведеним улицама, иако се налазе ван улица предметног плана.

Пошто се предметно подручје снабдева водом са 2. висинске зоне, а по котама припада 3. висинској зони, планирати уређај за повишење притиска. Како нема прецизних података о притисцима у постојећој водоводној мрежи, при пројектовању пројектовати уређаје за подизање притиска како би се цело подручје уредно снабдевало водом.

На уличној мрежи предвидети довољан број хидраната.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, на свим местима где је могуће постојећу и новопројектовану мрежу повезати у „прстен”. Трасу цевовода водити јавним површинама, у свему према урађеном Синхрон плану и овереном од стране јавно-комуналних предузећа.

Условима ЈВП „Србијаводе” бр. 6453-1, 30. јула 2024. године предложена су стратешка и остала обавезујућа документа и услови за израду Плана.

Стратешка документа

Водопривредна основа Републике Србије („Службени гласник РС”, број 11/02), Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС”, број 88/10) и Стратегија управљања водама на територији Републике Србије

Остала обавезујућа документа

Уредба о утврђивању општег плана за одбрану од поплава за период од 2019. године до 2025. године („Службени гласник РС”, број 18/19)

Оперативни план одбране од поплава за водотоке 1 реда за 2024. годину („Службени гласник РС”, број 117/23)

Уредба о утврђивању Плана управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године

2. Други карактеристични подаци

2.1. ПДР и пратећа техничка документација да буду урађени у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката, односно радова, с тим да предузеће које се бави израдом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте.

2.2. Приликом израде ПДР-а водити рачуна о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода уважавајући меродавне коте терена. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредним основом Републике Србије („Службени гласник РС”, број 11/02). Просторним планом Републике Србије („Службени гласник РС”, број 88/10). Стратегијом управљања водама на територији РС до 2034. године („Службени гласник РС”, број 3/17) и Уредбом о утврђивању Плана управљања водама до 2027. године („Службени гласник РС”, број 33/23). Посебно обратити пажњу на то када је у питању заштита од великих вода, заштита вода, као и коришћење вода.

2.3. План детаљне регулације ускладити са важећом планском документацијом.

2.4. Водоснабдевање решити изградњом и проширењем водоводне мреже у складу са дугорочном концепцијом развоја ове области, као и квалитетом и квантитетом

расположивих ресурса воде, према условима надлежног ЈКП.

2.5. Евентуалне додатне количине воде за санитарне, противпожарне потребе, као и за грејање (топлотне пумпе), или неке друге намене могу се обезбедити путем одговарајућих бунара са свом потребном хидромашинском опремом, уз претходно обављене хидрогеолошке истражне радове, у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања прописаним законом којим се уређују геолошка истраживања, сходно члану 97. Закона о водама. Уколико је потребно, може се планирати и резервоарски простор.

2.6. У оквиру привременог решења, до изградње јавне канализације, све санитарно-фекалне воде са комплекса прикупити посебним системом канализације и евакуисати их до водонепропусне септичке јаме потребног капацитета, коју ће током експлоатације празнити надлежно комунално предузеће. Предвидети одвођење свих отпадних вода са локације преко одговарајућих постројења за пречишћавање уз поштовање услова за пречишћавање ових вода тако да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Капацитет септичке јаме (уређаја) одредити на основу потребног прорачуна.

2.7. Извршити прогнозу количина отпадних вода са концепцијом решења целокупног система канализације (сепарациони систем) и пречишћавања отпадних вода уважавајући одредбе свих законских и нормативних аката важних за ову врсту радова и објеката.

2.8. Приликом усвајања решења објеката за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

2.8.1. Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),

2.8.2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23),

2.8.3. Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11 и 48/12 и 1/16),

2.8.4. Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 35/11),

2.8.5. Правилника о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС”, број 74/11),

2.8.6. Правилника о референтним условима за типове површинских вода („Службени гласник РС”, број 67/11),

2.8.7. Правилника о одређивању и одржавању зона санитарне заштите и изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08),

2.8.8. Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС”, број 18/24).

Уколико се у обухвату Плана детаљне регулације појављују технолошке отпадне воде, за њих важе исти услови у погледу испуштања пречишћених вода у реципијент – септичку јаму. У том смислу, такође је потребно дати одговарајуће техничко решење за њихов третман пре испуштања у реципијент.

2.12. У поступку израде Плана детаљне регулације изградити Елаборат геотехничких услова за све будуће објекте

у обухвату плана обухваћене билансом планиране намене површина, којим ће се доказати да планирани објекти у потпуности поштују важећу законску регулативу, геотехничке услове и препоруке, као и да предметни објекти при будућој експлоатацији неће имати негативне утицаје на терен у обухвату плана и постојеће околне објекте, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).

2.13. Водно земљиште (јавно добро воде) може се користити, без водне сагласности, само као пашњак, ливада и ораница. Посебно је недопустиво затварати протицајни профил због повећања грађевинског земљишта.

2.14. Уколико се предвиде дизел-агрегати и резервоари за складиштење течног горива ради обезбеђивања алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидента спречило загађење површинских и подземних вода, у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14).

2.15. У случају да се планира посебна уљна трафо-станција, мора да има водонепропусну јаму за прихват уља у случају акцидентних ситуација.

2.16. У оквиру обухвата Плана детаљне регулације предвидети наменски одређена места и потребне платое за смештај контејнера комуналног отпада, које ће редовно одржавати и периодично празнити надлежно комунално предузеће.

2.17. Планом детаљне регулације предвидети да се приликом вршења радова, ископа и насипања за потребе изградње одреди место одлагања материјала. Материјал се не сме одлагати у старе речне токове, канале, на обале река и потока.

2.18. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС”, број 96/25).

Канализација

Условима ЈКП БВК бр. 14-1/1300/24, 17. септембра 2024. године достављене су информације о подручју и условима за планирање и изградњу канализационе мреже. Територија обухваћена границом Плана детаљне регулације дела КО Врчин топографски гравитира ка планираним реципијентима Болечког канализационог система, стога насеље Врчин припада Болечком канализационом систему, на ком се планира сепарациони систем канализације. Болечки канализациони систем још није заснован, односно не постоји изграђена градска канализација која је у надлежности ЈКП „БВК”. За Болечки канализациони систем урађен је „Генерални пројекат Болечког канализационог система” (Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 2009. године), којим је разматрано и канализације насеља Врчин.

Према решењу из Генералног пројекта Болечког канализационог система, главни реципијент употребљених вода је планирани Болечки фекални колектор димензија Ø 500 mm – Ø 1.200 mm, који даље одводи употребљене воде до КЦС „Винча”. Локација КЦС „Винча” са објектима за предtretман

отпадних вода налази се на десној обали реке Болечице, непосредно пре њеног улива у Дунав. Након предtretмана воде ће се планираним потисом DN 600, дужине 8.000 m, евакуисати даље на ППОВ „Велико село”, где ће се вршити пречишћавање. У случају да КЦС не ради, предвиђена је изградња by pass колектора Ø1.200 mm, којим се отпадне воде у хаваријским ситуацијама испуштају у Дунав.

Главни реципијент за атмосферске воде Болечког канализационог система је регулисани ток реке Болечице са својим притокама (Завојничка река, Врчинска река, Калуђерачки поток итд) којом се воде одводе до реке Дунав. Према усвојеној варијанти А2 из Генералног пројекта Болечког канализационог система, у насељу Врчин планиране су атмосферска и фекална канализација. На излазу из северног дела Врчина планиран је почетак трасе главног колектора, па ово насеље нема прикључних колектора. Отпадне воде насеља Врчин уливаће се директно у главни колектор преко примарне мреже. Канализациони систем за атмосферске воде у Врчину подељен је на 10 сливова. Планирано је да се сваки од тих сливова преко излива улива у Врчинску реку или њену притоку. У непосредној близини предметног подручја планирана је канализација за атмосферске и употребљене воде, која се пружа Београдском улицом и пролази испод ауто-пута до планираних реципијената (Болечки колектор и Врчинска река).

Траса планираних реципијената детаљније је дефинисана кроз следећу планску документацију: – ПДР за примарне објекте Болечког канализационог подсистема – I фаза („Службени лист Града Београда”, број 47/16),

– ПДР за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, целина 1 (75/13),

– ПДР за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, целина 2 (бр. 45/17),

– РП деонице ауто-пута Е-75 и Е-70 Добановци – Бубањ поток (бр. 13/99),

– ПДР за комерцијалну зону у Бубањ потоку, између обилазнице и планиране железничке пруге (бр. 52/18).

Изградња капиталних објеката Болечког канализационог система још није започела. Стога до изградње планираних објеката канализације канализације предметне локације решавати локално, што није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Минимални дозвољени пречници за планирану канализацију су Ø250 mm за фекалне канале и Ø300 mm за атмосферску канализацију. Воде од прања задржаних површина гаража пре упуштања у градску канализацију неопходно је пропустити кроз сепараторе уља и масти.

Објекте градске канализације планирати у јавној површини због њиховог одржавања и интервенција на њима. Изнад објеката канализације није дозвољена градња. С обзиром на време потребно за реализацију планираних објеката Болечког канализационог подсистема, као и удаљеност подавалских насеља (Врчин, Зуце, Бели поток) од КЦС „Винча” Генералним пројектом Болечког канализационог система, разматрана је и децентрализована варијанта канализације (Б1 и Б2), којом су предвиђена локална постројења за пречишћавање отпадних вода у наведеним насељима. Ова варијанта је економски неповољнија и по инвестиционим и по експлоатационим трошковима, па није усвојена. Такође, још увек није решена проблематика муља након пречишћавања на већини ППОВ. У насељима Бели поток и Зуце изграђена су постројења за пречишћавање отпадних вода, али као прелазна решења до изградње Болечког колектора.

У међувремену поред ауто-пута формирана је велика комерцијална и привредна зона, са које употребљене воде

треба одвести у планирани реципијент – Болечки фекални колектор. Било би веома неисплативо када би се за сва насеља и привредну зону градила постројења, нарочито ако су она привремена.

Предметни Нацрт ПДР-а радити у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11 и 48/12), Законом о планирању и изградњи, Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 6/10 и 29/14), планском документацијом и условима за канализациони систем ЈКП „БВК”.

3.1.3.2. Електромрежа

Условима ЈП „Електромрежа Србије” Београд број 130-00-UTD-003-734/2024, 24. јуна 2024. наведено је да је према послатој документацији видљиво да у обухвату предметног ПДР-а нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије” А. Д. Београд.

Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату предметног ПДР-а није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије” А. Д. Београд.

У случају градње линијских објеката од електроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у оквиру граница обухвата ПДР-а, због индуктивног утицаја високонапонских далеководова који се налазе ван оквира граница обухвата ПДР-а потребно је обратити се за услове ЕМС АД.

Условима ЕДБ Србија огранак Младеновац бр. 2541200-Д.08.04-392233/1-24, 19. септембра 2024. године дате су основне информације о постојећем и планираном стању електродистрибутивне мреже.

Постојеће стање електроенергетске мреже и објеката који нападају предметно подручје

Објекти и мрежа напонског нивоа 400 kV и 110 kV

У обухвату предметног плана детаљне регулације нема електроенергетских мрежа и објеката напонског нивоа 400 kV и 110 kV.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У обухвату предметног плана детаљне регулације нема електроенергетских мрежа и објеката напонског нивоа 35 kV.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, 1 kV и ЈО

У обухвату предметног плана детаљне регулације постоји у неким деловима обухвата изграђена електроенергетска мрежа напонског нивоа 1 kV и ЈО.

Према урађеном катастарско-топографском плану и обиласку предметне локације, констатовано је да електроенергетска мрежа напонског нивоа 10 kV не постоји на предмету обухвата ПДР, док је електроенергетска мрежа напонског нивоа 1 kV и ЈО изграђена у делу обухвата ПДР-а. Постојећа електроенергетска мрежа напонског нивоа 1 kV и ЈО изведена је на армирано-бетонским стубовима на којима је постављено Ал-Че уже. Уграђене су вршине металне конзоле са одговарајућим нисконапонским изолаторима, као и пета жица за јавно осветљење. На стубовима су уграђене и светиљке за јавно осветљење. Електроенергетска мрежа напонског нивоа 1 kV и ЈО изведена је делом у Улици Петра Драпшина са источне стране, у Улици Мире Алечковић са јужне стране и у Улици нова 1 са северне стране.

Планирано стање

Објекти и мрежа напонског нивоа 400 kV и 110 kV

Није планирана изградња електроенергетских мрежа и објеката напонског нивоа 400 kV и 110 kV.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

Није планирана изградња електроенергетских мрежа и објеката напонског нивоа 35 kV.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, 1 kV и ЈО

Постојећа електроенергетска мрежа напонског нивоа 1 kV и ЈО, која је изведена на раскрсници Улице Петра Драпшина и Улице Мире Алечковић, треба да се измести на регулациону линију улица. На местима где су постојеће електроенергетска мрежа напонског нивоа 1 kV и ЈО угрожене изградњом планираних објеката изместити их у тротоарском простору планираних саобраћајница у складу са графичким прилогом.

На основу техничких препорука:

– ТП-14а:2001 Планови развоја и основна концепцијска решења за планирање електродистрибутивне мреже,

– ТП-14б:2001 Основни технички услови за планирање, пројектовање и изградњу нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица 10(20)/0,4 kV стамбених насеља.

Урађена је анализа планирања нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица 10(20)/0,4 kV стамбених насеља и сектора „остала потрошња” (на основу нивоа развоја подручја, број запослених, број становника и сл.).

На основу поглавља Биланс остварених капацитета и табеле Планирани урбанистички параметри по целинама, дефинисали смо потребно максимално једноремено оптерећење по целинама.

Целина 01 и целина 02 (Једно породично становање – двојне куће типа виле) Процена максималног једноременог оптерећења је 1.163,6 kW.

Целина 03 (Зеленило и рекреација)

Процена максимално једноременог оптерећења је 23,6 kW.

Целина 04 (Зелени појас)

Процена максимално једноременог оптерећења је 0 kW.

Целина 05 (Планирано једнопородично становање – слободностојећи објекти) Процена максималног једноременог оптерећења је 214,5 kW +180 kW.

На основу претходно изложеног, процена максималног једноременог оптерећења за предмет обухвата ПДР је 1.581,8 kW.

Планирани објекти напонског нивоа 10 kV, 1 kV и ЈО

На основу процене максималног једноременог оптерећења на предметном обухвату планирана је изградња једне трафо-станице сличне типу МБТС-Д. Према техничким условима, планирана трафо-станција треба да се прикључи на постојећу електроенергетску мрежу напонског нивоа 10 kV у трафо-станици ознаке ТС 10/0,4 kV Г-209.

Планом је предвиђена посебна грађевинска парцела за изградњу једне трансформаторске станице, и то на углу улица Нова 1 и Нова 2, као бивши део парцеле 55/5. Положај просторија за смештај трансформаторске станице и величина просторија, односно парцеле треба у свему да одговарају важећим техничким прописима, препорукама и захтевима „Електродистрибуције Србије” доо Београд. ТС сместити ближе јавној површини и центру потрошње. У сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели предвидети могућност изградње нове ТС према правилима градње.

Планирана мрежа напонског нивоа 10 kV, 1 kV и ЈО

Дуж сваке саобраћајнице предметног подручја у тротоару предвидети коридоре за полагање будућих 10 kV, 1 kV и ЈО подземних или надземних водова, тако да је при изградњи могуће постићи најмању дозвољену удаљеност од других планираних подземних или надземних инсталација и других објекта према ТП-3 и ТП-8 (ЈП ЕПС – Дирекција за дистрибуцију).

Планирана електроенергетска мрежа напонског нивоа 10 kV треба да је подземна (кабловска). Осим планираног 10

kV кабла, треба планирати и постављање и цеви за пролазак оптичких каблова који су део управљања рада ДСЕС.

Саставни део ових услова су и услови ЈП „Електромрежа Србије”, бр. 130-00-UTD-003-734/2024, 24. јуна 2024. године, услови ЈП „Електродистрибуција Србије” д.о.о. бр. 2541200-Д.08.04-392233/1-24, 19. септембра 2024. године, услови ЈКП „Јавно осветљење Београд” бр. Т 3035, 14. јуна 2024. године. Постојећа и планирана електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти су приказани у графичком прилогу ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА.

Јавно осветљење

Условима ЈП Јавно осветљење, Београд бр. Т 3035, 14. јуна 2024. дефинисани су следећи технички услови:

- постојећа инсталација јавног осветљења, која се налази на предметној локацији, ако ће бити укинута, мора да буде замењена новом инсталацијом јавног осветљења, која ће представљати одговарајуће алтернативно решење,

- унутар зоне планираних радова, као и у њеној непосредној близини предвидети заштиту и измештање свих стубова јавног осветљења са пратећом инсталацијом, који ће бити директно угрожени планираном изградњом, уз задржавање свих постојећих електричних веза.

За све време извођење радова, као и након завршетка радова, мора се водити рачуна да сваки део постојећих саобраћајница (које се налазе унутар зоне планираних радова, као и у њеној непосредној близини) мора у сваком тренутку бити адекватно осветљен (за време рада система јавног осветљења на територији града Београда).

Место и начин прикључења

Новопроектвану инсталацију јавног осветљења напојити преко новопостављеног ормана јавног осветљења.

Уколико се са техничког или аспекта фазног извођења радова испостави да је то неопходно, поставити потребан број додатних разводних ормана јавног осветљења који ће напајати новопроектвану инсталацију јавног осветљења на предметној локацији или један њен део.

Прикључење новопостављених разводних ормана јавног осветљења на електродистрибутивну мрежу извршити према важећим условима „Електродистрибуције” Београд.

Новопостављени разводни ормани морају бити ROR – бр са МТК уређајем и мерном групом. Ормани морају да буду постављени на приступачном месту према важећим прописима и правилницима.

У случају да се новопроектвана инсталација јавног осветљења, или један њен део прикључује на постојећу мрежу јавног осветљења, неопходно је тражити одобрење за прикључење од Секретаријата за енергетику – Градске управе Града Београда.

3.1.3.3. Телекомуникациона мрежа и објекти

Подземна телекомуникациона мрежа изведена је у делу Улице врчинске. Надземна телекомуникациона мрежа изведена је на армирано-бетонским стубовима, где је постављен бакарни ТК кабл. Постојећи стубови се налазе у простору где је планирана улица, те је потребно све изместити у тротоарски простор планираних саобраћајница. Надземну постојећу телекомуникациону мрежу изведену на армирано-бетонским стубовима на местима где је угрожена изградњом планираних објеката изместити у тротоарски простор планираних саобраћајница у складу са графичким прилогом. Планирано је измештање у Улици Петра Драпшина са западне стране улице, Улицу Мира Алечковић са јужне стране улице и крак према Улици новој 1 и у Улици новој 1 са јужне стране, као и у Улици нова 2 са источне стране.

Објекти у надлежности Телеком Србија А. Д:

- постојећи подземни бакарни ТК каблови и изводи (унутрашњи и спољни) на подручју ИС Врчин – Траншпед кабл 1,

- постојећи надземни ТК каблови,
- постојећа подземна ТК канализација,
- постојећи ТК стубови,
- планиране базне станице МТС.

Планирати заштиту или измештање свих постојећих ТК објеката који су угрожени планираном изградњом саобраћајнице и друге инфраструктуре и објеката.

Планирани телекомуникациони објекти

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити једну зону од интереса за планиране базне станице. Напомињемо да је неопходно обезбедити приступ наведеним планираним локацијама и трофазно наизменично електрично напајање на локацији.

Планиране базне станице могу да буду на пословном или стамбеном објекту. Површина зоне треба да буде 2 m x 3 m, на којој ће се планирати антени носачи на крову објекта. Што се тиче пословних објеката, постављање базних станица биће у договору са инвеститором-власником објекта. Уколико се ради о стамбеном објекту, постављање базних станица је могуће уз сагласност или захтев власника или стамбене заједнице.

Уколико није могуће обезбедити позицију на објекту, потребно је планирати локацију за изградњу стуба. Површина зоне треба да буде 10 m x 10 m, на којој ће се планирати цевасти стуб висине 15–36 m, на јавној површини.

С обзиром на то да је концептом плана и планским решењима планирано претежно породично становање уз спорт и рекреацију, као и да су присутни постојећи једно-породични објекти типа викендица, услови за постављање базних станица на објектима су мали. Планирани простор за постављање је северно, на крају Улице врчинске, на делу где скреће према истоку. Ради се о зеленим „цеповима” на осталом земљишту, који се налазе на деловима парцеле 55/1, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе Плана, као и делу парцеле 52/3, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе Плана, у оквиру целине 04. Ако је неопходно, могуће је мање проширење на суседне парцеле.

Планирана телекомуникациона мрежа

Дуж сваке саобраћајнице предметног подручја у тротоару предвидети коридоре за полагање будуће подземне телекомуникационе мреже полагањем кабла кроз телекомуникациону канализацију. Треба изградити мрежу тако да је могуће постићи најмању дозвољену удаљеност од других планираних подземних или надземних инсталација и других објекта. Надземне телекомуникационе мреже изводити само у изузетним приликама кад није могуће извести подземну мрежу. На предметном обухвату Плана детаљне регулације планиране су фиксна приступна мрежа и бежична приступна мрежа.

Фиксна приступна мрежа

На предметном подручју се наведене потребе за ТК улугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитете ТК мреже. Потребе за новим ТФ прикључцима, односно ТК услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже, уз примену нових технологија.

За стамбене објекте индивидуалног становања, приступна ТК мрежа може се реализовати коришћењем подземних или надземних, бакарних или оптичких каблова.

За нове стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа се може реализовати GPON технологијом, у

топологији FTTH (fiber to the home), који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова. За нове пословне објекте, приступна ТК мрежа се може реализовати GPON технологијом, у топологији FTTH (fiber to the home) или FTTB (fiber to the building) решења полагањем, приводом оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Уколико се планира да приступна ТК мрежа буде подземна, за повезивање на ТК мрежу, неопходно је обезбедити приступ планираним и постојећим објектима путем ТК канализације. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, за повезивање претплатника, односно планираних објеката на ТК мрежу, за будуће потребе полагања телекомуникационих каблова у оквиру ПДР, планирати следеће капацитете ТК инфраструктуре:

- планирати трасу-коридор за ТК канализацију потребног капацитета дуж нових саобраћајница, као и у делу постојећих саобраћајница где нема изграђене постојеће ТК канализације и ТК мреже,

- планирати повезивање нове ТК канализације на постојећу,

- планирати изградњу нове ТК канализације у слободној зеленој површини или у тротоару.

Положај планиране ТК канализације одредити у зависности од ситуације на терену, односно од положаја других подземних инсталација комуналне инфраструктуре.

Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити једну зону од интереса за планиране базне станице. Зоне за планиране базне станице обележене су на ситуацији зеленим симболима. Напомињемо да је неопходно обезбедити приступ наведеним планираним локацијама и трофазно наизменично електрично напајање на локацији.

Планиране базне станице могу бити на пословном или стамбеном објекту. Површина зоне треба да буде 2 x 3 m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта. Што се тиче пословних објеката, постављање базних станица биће у договору са инвеститором-власником објекта. Уколико се ради о стамбеном објекту, постављање базних станица је могуће уз сагласност или захтев власника или стамбене заједнице. Уколико није могуће обезбедити позицију на објекту, потребно је планирати локацију за изградњу стуба. Површина зоне треба да буде 10 x 10 m, на којој ће се планирати цевасти стуб висине 15-36 m, на јавној површини.

Напомињемо да је за напред наведене планиране локације, на којима ће се изградити стубови, неопходно обезбедити приступ планираним локацијама и трофазно наизменично електрично напајање на локацији.

Такође, напомињемо да је висина стуба подложна променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Зато је при изради Пројекта потребно узети тачке у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову. Висине стубова којима располажемо су 10, 15, 18, 24 и 36 метара.

Планирана позиција базне станице није фиксно одређена и зависи од могућности закупа простора.

У складу са наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридори за планирану ТК канализацију и микролокација за планиране базне станице МТС, у оквиру граница плана.

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

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

Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упутства, прописи, препоруке и стандарди ЗУПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Приликом даље израде Плана детаљне регулације сарађивати са предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције ради усаглашавања са планским документима „Телекома Србија“ а.д.

Инвеститор је у обавези да се у писменој форми обрати за добијање услова за прикључење на ТК мрежу за планиране објекте и услова за евентуалну заштиту постојећих ТК објеката уколико се установи да су исти угрожени изградњом објеката, изградњом или реконструкцијом улица у оквиру граница плана.

Саставни део ових услова су и услови „Телеком Србија“ а.д. бр. 268727/2/2024, 27. јуна 2024. године. Постојећа и планирана електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти су приказани у графичком прилогу ПЛАНИРАНА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА.

3.1.3.4. Гасовод

Условима ЈП Србијагас бр. 06-07-11/1364/1 РН 958/24, 12. јула 2024. дата је информација да је у надлежности ЈП „Србијагас“ изграђена: дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, што је приказано на ситуацији.

Трасе гасовода и положај објекта дате у прилогу су информативног карактера и за израду плана користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП „Србијагас“ из надлежног катастра и катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе („шлицовања“), ради утврђивања тачног положаја гасовода (при извођењу објекта за које су издати локацијски услови и грађевинска дозвола на основу плана).

За потребе гасификације потенцијалних потрошача у обухвату предметног Плана детаљне регулације дела КО Врчин, општина Гроцка, до којих још није изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви МОР 4 bar, предвидети дистрибутивну гасоводну мрежу од полиетиленских цеви МОР 4 bar. Дистрибутивну гасоводну мрежу од полиетиленских цеви МОР 4 bar предвидети имајући у виду густину и намену постојећих и планираних објеката. Дистрибутивни гасовод планирати у регулационом појасу постојећих и планираних саобраћајница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима са једне или обе стране саобраћајнице, зависно од потенцијалних

потрошача, тако да се омогући једноставно прикључење на дистрибутивни гасовод.

Предвидети изградњу гасних прикључака од места прикључења на дистрибутивну мрежу МОР 4 бар до објекта будућих потрошача и мерно регулационих станица или регулационих станица и мерних сетова (у складу са планираним начином потрошње гаса) за предметне делове јавних и комерцијално-привредних објеката тако да сваки власник просторне целине (јавне, комерцијалне или производне) има посебно мерење потрошње гаса.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину. При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима,
- рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине,
- испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима,
- усклађеност са геотехничким захтевима.

Потребно је при изради плана поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, а у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС”, број 086/15),
- Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката.

3.2. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе у свим целинама подразумева саобраћајну, водоводну, канализациону и електроенергетску инфраструктуру и представља услов за нормално функционисање одређене намене. Након добијања потребних услова јавних комуналних предузећа биће дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, а у складу са могућностима и на гасоводну инфраструктуру. Прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност надлежног предузећа.

3.3. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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

3.4. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњу објеката,

којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник Републике Србије”, број 2215).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом на следећи начин:

- на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 cm, а нагиб од 1 : 20 (5%) до 1 : 12 (8%),
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

3.5. Мере енергетске ефикасности изградње и обновљиви извори енергије

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе повезане са енергетском ефикасношћу објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда – „Службени гласник РС”, број 61/11). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два стана или с више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, прему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење, не прелази дозвољене максималне вредности по m² садржане у Правилнику.

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Обновљиви извори енергије

У области обновљивих извора енергије могуће је користити енергију сунца. Енергија се може користити за сопствене потребе. Дозвољено је постављање соларних колектора и фотонапонских панела на крововима објеката и надстрешницама (као деловима објекта или самосталним објектима). Такође се препоручује и што већа употреба изолационих елемената приликом изградње објеката ради смањења потрошње и повећања енергетске ефикасности.

3.6. Општи услови о заштити животне средине

У складу са Мишљењем о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину које је израдио Секретаријат за заштиту животне средине града Београда, V-4 бр. 501.3-100/2023, 12. септембра 2023, није прописана обавеза израде стратешке процене утицаја на животну средину за

предметни план, јер с обзиром на површину Плана и предложене намене, не успоставља се оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

Правилима уређења за намене на осталом земљишту нису дозвољене намене које могу угрозити стање животне средине. Заштита животне средине подразумева поштовање општих мера заштите животне средине и природе, као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених важећом законском регулативом:

- поштовати Закон о заштити животне средине и другу законску регулативу из ове области,

- отпадни материјал који нестане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал, пластика, папир, и др) прописно сакупити, разврстати и одложити на предвиђену локацију,

- материјал из ископа одвести на унапред дефинисану локацију за коју је прибављена сагласност надлежног органа а транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве,

- предвидети потпуно инфраструктурно опремање Планског подручја по највишим еколошким стандардима који ће гарантовати висок ниво квалитета животне средине,

- током уређења терена, изградње објеката и њиховог функционисања обавезно је обезбедити спречавање свих облика загађивања и очување квалитета средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама,

- током свих фаза реализације плана и рада планираних објеката потребно је пратити показатеље утицаја на стање средине и обезбедити контролу свих активности (обављати мониторинг животне средине и инспекцијски надзор),

- изградњом планиране инфраструктуре обезбедити очување еколошког капацитета простора и побољшања квалитета животне средине уз максимално могуће смањење свих активности које имају негативне ефекте на природни систем (ваздух, земљиште, површинске и подземне воде).

3.7. Услови и мере заштите природних добара

Услови Завода за заштиту природе Србије бр. 021-2339/3, 10. јула 2024. дефинисани су на основу члана 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – други закон и 71/21) и на основу Увида у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода за заштиту природе Србије.

Подручје предметног плана не налази се у оквиру заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити улази у просторни обухват еколошке мреже Републике Србије. Такође, у оквиру граница нема заштићених природних добара за које је покренут поступак заштите, нити у простору евидентираних природних добара.

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- планиране намене површина и урбанистичке параметре одредити у складу са плановима вишег реда, односно Просторним планом дела градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 54/12),

- обезбедити одговарајуће инжењерско-геолошке/геотехничке подлоге како би се приликом изградње нових објеката избегла појава инжењерско-геолошких или других деградационих процеса,

- Планом предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима, у складу са планираним грађевинским капацитетима,

- предвидети максимално очување и заштиту околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна и групе стабала):

- предвидети формирање и уређење нових зелених површина у циљу повећања процентуалне заступљености постојећег зеленила и његове функционалности;

- предвидети озелењавање простора аутохтоним врстама биљака отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзога које се могу прилагодити локалним условима, а да при томе нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багрсмац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (сигнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др,

- Приликом изградње саобраћајних површина предвидети:

- прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;

- да се стабла која се налазе у близини планираних радова обезбеде од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама и транспортним средствима или складиштењем опреме и др;

- дефинисањем заштитног зеленила дуж саобраћајница, допунити постојеће или формирати ново линијско зеленило од жбуња и дрвећа које има густу и добро развијену крошњу;

- предвидети техничка решења за адекватно одводњавање отпадних атмосферских вода са саобраћајница, паркинга и манипулативних површина;

- Планом предвидети довољан број паркинг-места како би се избегло паркирање на зеленим површинама; при изградњи паркинг-простора избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала или прекривање површине затрављеним растер-елементима,

- Приликом планирања намене стамбених и спортско-рекреативних површина предвидети:

- интегрисано управљање атмосферским водама уз разматрање могућности рецикулације пречишћених отпадних и атмосферских вода као техничке воде;

- подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката, надземних гаража, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката;

- прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11),

- Комунални и сав остали отпад настао током радова мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања на место које одреди надлежна комунална служба, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), према ком се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса,

- Планом предвидети обавезу да током извођења радова, сагласно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), ниво буке и вибрација не сме прећи граничне вредности за радну средину,

– Планом дефинисати да, уколико се током радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати природну вредност, сагласно члану 99. Закон о заштити природе („Службени гласник РС”, број 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне и предузме мере заштите од уништења, оштећевања или крађе до доласка овлашћеног лица.

Потребно је дефинисати планска решења у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – други закон и 71/21) и Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – Одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), као и Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

3.8. Услови и мере заштите непокретних културних добара

За потребе израде Плана детаљне регулације дела КО Врчин, градска општина Гроцка, Завод за заштиту споменика културе града Београда израдио је Мишљење о изради Студије заштите непокретног културног добра, бр. 66-90/2023, 3. октобра 2023. Према овом мишљењу, као и према Условима Завода за заштиту споменика културе града Београда број 66-108/2024, 27. јуна 2024, а на основу Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21) предметни простор планског обухвата није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру културно-историјских целина, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. Сходно наведеном, нема потребе за израдом Студије заштите непокретног културног добра.

У складу са чланом 32. Закона о културном наслеђу простор у земљи или води који садржи трагове човековог трајања кроз време, укључујући ту и места на којима нема видљивих трагова на површини земље, а није утврђено за археолошко налазиште, препознаје се као археолошки локалитет. Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја је трајна.

У непосредној околини предметног простора на катастарским парцелама КО Зуце 275/3, 275/2, 272, 275/1, 275/4, 275/13, 275/14, 275/15, 276/16, ГО Вождовац налази се евидентирани археолошки локалитет Манастириште, на ком Завод за заштиту споменика културе града Београда већ две године врши археолошка ископавања. Такође, на околним парцелама пронађени су фрагменти античке керамике.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова, по члану 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), дужан 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 ком је откривен.

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

3.9. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Ради заштите од потреса, објекти морају да буду реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту од пожара и експлозија у условима бр. 07.4 број 217-1187-24, 20. јуна 2024. дефинисало је следеће:

– наведени плански документ је неопходно израдити у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), као и важећим техничким прописима и српским стандардима којима је са аспекта заштите од пожара и експлозија уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталација и уређаја који су у обухвату овог планског документа,

– у случају да предметни плански документ представља основ за издавање локацијских услова за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката који су у обухвату овог плана, исти не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката са аспекта заштите од пожара и експлозија, па је потребно, пре издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/13, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и чланом 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 97/23).

У погледу обезбеђења испуњености основних захтева заштите од пожара приликом пројектовања и изградње објеката, и то на начин утврђен посебним прописима и стандардима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија и проценом ризика од пожара којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима, објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

У складу са наведеним, ради заштите од пожара, објекти морају да буду реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91),

– објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ”, број 8/95),

– објекти морају да буду реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонске мреже и припадајућих трансформаторских станица („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/78 и 37/95), Правилником о техничким мерама за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова („Службени лист СФРЈ”, број 41/93).

Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе – Управа за инфраструктуру у допису бр. 10891-2, 25. јуна 2024, на основу Одлуке о врстама инвестиционих објеката,

просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану земље („Службени гласник РС”, број 85/15) навела је да за израду предметног плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. Носилац израде плана у обавези је да у процесу израде примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 92/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

Генерално, заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани („Службени гласник РС”, бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др. закон, 104/09 – др. закон, 10/15 и 36/18), Уредби о објектима и рејонима од посебног значаја за одбрану Републике Србије („Службени гласник РС”, број 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС”, број 21/92).

3.10. Услови за управљање отпадом

На територији општине Гроцка, у обухвату ГУП Београда (2016), али далеко ван територије предметног плана детаљне регулације налази се београдска депонија комуналног отпада у Винчи, где се депонује комунални отпад са 12 београдских општина, али на истој не постоје дегазациони и хидротехнички објекти заштите животне средине, те је изражено загађење тла, воде и ваздуха и потребни су јој санација и проширење.

Сакупљање комуналног отпада на територији општине Гроцка, и на територији плана врши ЈКСП „Гроцка”. Постоји већи број сметлишта која се нередовно рашчишћавају. На основу података ЈКП „Градска чистоћа”, у 2009. години регистровано је 19 дивљих сметлишта која су у фази чишћења.

Просторним планом дела Градске општине Гроцка истакнуто је да је, у циљу адекватнијег планирања просторног развоја општине, потребно разликовати релативно хомогене просторне целине у односу на управљање отпадом. Подручје угрожене животне средине у односу на управљање отпадом јесте појас дуж регионалних путева, северозападно подручје укључено у ГП Београда – периурбана зона, зона интензивне пољопривредне производње, док подручје веома квалитетне животне средине представља рурални део између ауто-пута и приобаља Дунава. С обзиром на то да је донет План управљања отпадом за град Београд, потребно је извршити избор микролокација и применити урбанистичке инструменте за реализацију.

Мере унапређења стања у односу на управљање отпадом су:

- забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада и загађивање земљишта,
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта.

Условима надлежног предузећа ЕКО Гроцка, д.о.о. бр. 2609, 5. јула 2024. дефинисани су следећи услови:

- за одлагање комуналног отпада из планираних објеката, инвеститор је у обавези да набави контејнере за одлагање комуналног отпада. У односу на број објеката, потребно је обезбедити 10 контејнера који морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина (5 m удаљени од пута) на самом улазу у стамбено-пословни комплекс, где је омогућен директан и несметан прилаз за камионе и раднике предузећа Еко Гроцка д.о.о.

Контејнери морају бити постављени на избетонираном платоу, и то оградањени, са израђеном већом капијом за приступ нашим камионима и малом капијом за приступ корисницима. Препорука је да се позиција где ће контејнери бити прикључени закључава како би била на располагању само станама и посетиоцима наведених објеката.

Инвеститор је дужан да предузећу пружи доказ о набавци контејнера.

3.11. Правила уређења за површине остале намене

На графичком прилогу Планирана претежна намена приказане су претежне (доминантне) намене грађевинског земљишта осталих намена, као и парцеле површина и објеката за јавне намене. Претежне намене заступљене су, по правилу, на више од 50% територије просторне целине.

Компатибилност намена описана је посебно за сваку просторну целину. Објекти компатибилне намене граде се према правилима уређења и грађења која се примењују за претежну намену просторне целине у којој се налази предметна парцела.

Земљиште осталих намена представља доминантне/претежне намене у просторној целини, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним (пратећим и допунским) наменама. На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне компатибилна намена може бити доминантна.

3.11.1. Планиране просторне целине са планираним урбанистичким параметрима по наменама и просторним целинама

У обухвату Плана дефинисане су следеће целине: Целина 01 – Планирано једнопородично становање – Двојне куће типа виле; Целина 02 – Планирано једнопородично становање – Куће у прекинутом низу; Целина 03 – Зеленило и рекреација; Целина 04 – Зелени појас; Целина 05 – Постојеће једнопородично становање – слободностојећи објекти и планирано једнопородично становање – слободностојећи објекти.

Целина 01 – Планирано једнопородично становање – Двојне куће типа виле Планирани урбанистички параметри

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА (тип објекта)	Површина (ha)	Максимална спратност објеката	Максимална висина објеката	Максималан индекс заузетости (%)
Једнопородично становање – двојне куће типа виле	1,3461 ha	П + 1 + Пк (Пс)	макс. 10,5 m до венца макс. 14 m до слемена	40%

Минималне површине парцела за Целину 01 – двојне куће типа виле је 400 m².

Могуће је удвајање парцела у Целини 01 ради формирања слободностојећих објеката типа виле, са другачијом унутрашњом архитектонском организацијом у оквиру планираних урбанистичких параметара.

За остваривање прилаза до сваког објекта планираног једнопородичног становања у типу „двојне куће типа виле”, обезбеђени су саобраћајни прилази на осталом земљишту. Они се формирају између грађевинских линија задржавајући потребну ширину за возила. За потребе формирања интерних прилаза не врши се парцелација, већ се ширина и дужина прилаза обезбеђује на рачун парцела са објектима у прекинутом низу.

Интерни прилаз објектима у Целини 01 у средишњем северном делу подручја Плана такође обезбеђује и приступ заједничкој рекреативној површини.

Целина 02 – Планирано једнопородично становање – куће у прекинутом низу

Планирани урбанистички параметри

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА (тип објекта)	Површина m ² (ха)	Максимална спратност објеката	Максимална висина објеката	Максималан индекс заузетости (%)
Једнопородично становање – куће у прекинутом низу	0,89 ха	П + 1 + Пк (Пс)	макс. 10,5 m до венца макс. 14 m до слемена	35%

Минималне површине парцеле за Целину 02 тип куће у прекинутом низу је 600 m², када су две куће на једној парцели, односно 1.200 m² када су три куће на једној парцели. Изузетно, ако се током имплементације плана и израде техничке документације покаже да је неопходно због архитектонског и саобраћајног решења – приступа објекту и гаражирања, могуће је да се на појединачној парцели у оквиру ове целине оствари индекс заузетости од 40%.

За остваривање прилаза до сваког објекта у прекинутом низу, обезбеђени су саобраћајни прилази на осталом земљишту. Они се формирају између грађевинских линија задржавајући потребну ширину за возила. За потребе формирања интерних прилаза, не врши се парцелација, већ се ширина и дужина прилаза обезбеђује на рачун парцела са објектима у прекинутом низу.

Интерни прилаз објектима у Целини 02 у северном делу подручја Плана такође обезбеђује и приступ заједничкој рекреативној површини.

Целина 03 – Зеленило и рекреација

Целина 03 представља заједнички простор на осталом земљишту за заједничке спортске и рекреативне садржаје: отворени базен са рекреативном/озелењеном површином за боравак поред базена, бар поред базена, мултифункционални спортски терен, децје игралиште/играоница за децу мањег узраста, теретана на отвореном, рецепција, трговина мањег обима, паркинг за спољне посетиоце и пратећи садржаји по потреби. Минимална површина парцеле за потцелину 03 је 1.000 m².

Како би се обезбедили услови за формирање грађевинске парцеле за Целину 3 и обезбедио колско-пешачки приступ, Целини 3 прикључује се део за комуникацију на осталом земљишту ка Ул. новој 2, у правцу исток-запад, у свему према графичком прилогу План грађевинских парцела са елементима за спровођење.

Планирани урбанистички параметри

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Површина m ² (ха)	Максимална спратност објеката	Максималан индекс заузетости (%)
Зеленило и рекреација	0,1477 ха	П + Пк (Пс)	15%

Грађевинска линија објеката у Целини 03 дефинише се удаљењем од 5 m од свих граница парцеле ГП 20, уз поштовање максималног индекса заузетости од 15%.

Целина 04 – Зелени појас

Целина 04 представља зелени појас без могућности изградње. Зелени појас налази се на деловима парцеле 55/1, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе Плана, као и делу парцеле 52/3, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе Плана, планиране су зелене површине на осталом земљишту.

Планирани урбанистички параметри

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Површина m ² (ха)	Максимална спратност објеката	Максималан индекс заузетости (%)
Зелени појас	0,0362 ха	-	0

Целина 05 – Планирано једнопородично становање – слободностојећи објекти

Слободностојећи објекти на парцелама са постојећим једнопородичним становањем могу се дограђивати и надграђивати до максималних величина параметара дефинисаних у табели.

За неизграђене парцеле у овој просторној целини предвиђено је једнопородично становање – слободностојећи објекти, уз остваривање максималних параметара датих у табели. Минимална површина парцеле за потцелину 05 је 600 m².

Планирани урбанистички параметри

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА (тип објекта)	Површина m ² (ха)	Максимална спратност објеката	Максимална висина објеката	Максималан индекс заузетости (%)
Постојеће једнопородично становање – слободностојећи објекти	2,65 ха	П + 1 + Пк	макс. 10,5 m до венца макс. 14 m до слемена	30%

Приватни пролаз
Приватни пролаз се изузетно планира на парцели КП 57/10 КО Врчин на осталом земљишту, ширине 3,9-4,2 m и као такав је затечен у постојећем стању. Овом наменом остварује се могућност приласка парцелама које су ван обухвата Плана, са источне стране. На површини приватног пролаза није могуће формирање грађевинске парцеле.

3.12. Биланси остварених капацитета

ТАБЕЛА – Планирани урбанистички параметри по целинама

Целина	Планирана/ претежна намена	Површина на ha	Максимална спратност објеката	Максималан индекс заузетости %	Максималан БРГП	Мин. % зелених површина на парцели*
Целина 01	Једнопородично становање - двојне куће типа виле	1,3461 ha	П + 1 + Пк (Пс)	40%	13.100 m ²	25%
Целина 02	Једнопородично становање - куће у прекинутом низу	0,89 ha	П + 1 + Пк (Пс)	35%	8.100 m ²	25%
Целина 03	Зеленило и рекреација	0,1477 ha	П + Пк (Пс)	15%	500 m ²	40%
Целина 04	Зелени појас	0,0362 ha		0	0	100%
Целина 05	Планирано једнопородично становање - слободностојећи објекти	2.65 ha	П + 1 + Пк	30%	20.668 m ²	25%
Приватни пролаз	КП 57/10	0,027 ha	/	/	/	/

* У мин. % озелењених површина, односно степен озелењености на парцели урачунавају се незастрте зелене површине, које су у директном контакту са тлом.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за површине јавне намене

4.1.1. Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

Условима Секретаријата за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију IV - 08 Бр. 344.4-38/2024 од 9. септембра 2024. године дати су основни услови планирања јавних саобраћајних површина.

Како се ради о специфичним теренским условима, као и малом саобраћајном оптерећењу, јер се ради углавном о изградњи породичних стамбених објеката и објеката у функцији туризма и викенд објектима, при изради саобраћајног решења водило се рачуна о већ изграђеним објектима, стамбеним и осталим, тако да су профили формиран да задовоље услове нормалног одвијања саобраћаја. Исто тако, како се ради о екстремним нагибима постојећих улица, чије коловозне конструкције, и поред тога што су рађене асфалтним коловозом, врло су малих ширина, налазе се тренутно у врло лошем стању. Препоручује се пројектантима да коловозне конструкције пројектују тако да могу да осигурају безбедно одвијање саобраћаја. Ово се превасходно односи на Улицу врчинску и Петра Драпшина, где је упитно употребљавати асфалтне коловозне засторе како због тешке уградње на екстремно високим напонима, тако и због одржавања, које је врло тешко и у зимским и у летњим условима.

1. При планирању јавних саобраћајних површина и уклапању у околну уличну мрежу поштовати стечене урбанистичке услове околног ткива.
2. Обезбедити ситуационо и нивелационо уклапање предметних улица са постојећом уличном мрежом тако да се обезбеде све услови протока и безбедности саобраћаја при уклапању у постојеће стање.
3. Изузетно, уколико се планирају колско-пешачке улице, које је могуће планирати искључиво у зони породичног становања, у оквиру већ изграђеног простора, где не постоје просторне могућности за изградњу саобраћајница са издвојеним елементима попречног профила (коловоз и тротоар).

4. Предметне улице планирати са минималном чистом ширином од 4,5 m за једносмерно, односно 6,0 m намењеном за двосмерно кретање возила и пешака и додатним површинама намењеним за постављање стубова јавне расвете, одводњавање и сл.

5. Планиране саобраћајнице потребно је да буду повећане на постојеће и планом предвиђене јавне саобраћајне површине, које својим карактеристикама задовољавају кретање меродавног возила.

6. Секретаријат за јавни превоз не планира вођење линија ЈЛП-а саобраћајницама у оквиру обухвата Плана и задржава постојеће трасе линија ЈЛП-а државним путем ознаке А1, IА реда (ауто-пут Београд-Ниш) у оба смера.

7. Водити рачуна о угловима прегледности у раскрсницама. У зависности од дефинисаних троуглова прегледности у раскрсницама, дефинисати грађевинске линије за будуће објекте.

8. Радијусе скретања у раскрсници планирати у складу са меродавним возилом (мин. 7 m). Урадити проверу проходности раскрсница за меродавно возило.

9. Све елементе попречног профила улица одвојити одговарајућим оивичењем.

10. Коловозну конструкцију димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу, структури саобраћаја и геомеханичким карактеристикама тла.

11. Површину коловозног застора извести од најквалитетнијих материјала са аспекта приањања и трајности.

12. У текстуалном делу предметног плана предвидети да се, због побољшања услова саобраћаја, може извршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајнице, без измене предметног плана.

13. Трасе инфраструктурних водова планирати тако да радови и интервенције на њима што мање ометају одвијање саобраћаја.

14. Стубове јавне расвете поставити на прописану удаљеност од коловоза и позиционирати их тако да не ометају безбедно кретање пешака и не угрожавају прегледност улице.

15. Надземне кабловске водове поставити на висини од мин. 4,75 m од највише тачке коловоза.

16. Како би се повећала безбедност саобраћаја, у зонама раскрсница планирати осветљење јачег интензитета.

17. Где год постоје технички услови, уместо стандардних сливника, који се постављају на коловозу, пројектовати „сливнике у ивичњацима”, што би знатно утицало на трајност и квалитет коловоза, као и на безбедност саобраћаја. Где не постоје технички услови, сливнике пројектовати са решеткама које нису паралелне са смером кретања возила.

18. Приликом израде пројеката препарцелације и парцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине.

19. Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине (директно или преко парцеле приступног пута).

20. Колске улазе на парцеле/излазе са парцела предвидети са улице нижег реда и што је могуће даље од раскрсница. Код угаоних парцела, водити рачуна да исте буду планиране са довољном ширином фронта како се новопланирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, односно како се не би угрозили безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи при формирању колских приступа. Удаљеност колског приступа од раскрснице за улице I реда мин. 15 m, а за секундарну уличну мрежу 10 m (мерено од регулационе линије попречне улице).

21. Колске приступе димензионисати тако да меродавно возило на парцелу може ући и са ње изаћи ходом унапред без додатног маневрисања.

22. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима, минимум за:

– становање: 1 паркинг-место (ПМ)/1 стану.

Потребан број паркинг-места за остале компатибилне намене одредити у складу са нормативима датим у Просторном плану дела Градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 54/12). Од укупног броја паркинг-места, предвидети одређен број паркинг-места опремљених електро-пуњачима.

23. Уколико је објектат са предбаштом, односно уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију, тај простор може се користити за паркирање, при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, односно није дозвољено маневрисање преко јавне саобраћајне површине (тротоара).

24. Уколико се планира фазност изградње, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима и одговарајућим нормативима.

25. Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка на место/изласка са места за смештај димензионисати према важећим стандардима.

26. Уколико се планира ауто-лифт за приступ гаражи, претпростор за задржавање аутомобила ради уласка у ауто-лифт планирати на припадајућој грађевинској парцели, односно ван регулације саобраћајнице како се возила која чекају на улазак у гаражу не би задржавала на јавној саобраћајној површини (коловозу и тротоару).

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

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

4.1.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

4.1.2.1. Водовод и канализација

Пројектну документацију у свему радити у складу са важећим прописима и постојећим нормативима ЈКП и БВК. Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, на свим местима где је могуће, постојећу и новопроектovanу мрежу повезати у „прстен”. Водоснабдевање решити изградњом и проширењем водоводне мреже у складу са дугорочном концепцијом развоја ове области, као и квалитетом и квантитетом расположивих ресурса воде, према условима надлежног ЈКП.

Евентуалне додатне количине воде за санитарне, противпожарне потребе, као и за грејање (топлотне пумпе), или неке друге намене могу се обезбедити путем одговарајућих бунара са свом потребном хидромашинском опремом, уз претходно обављене хидрогеолошке истражне радове, у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања прописаним законом којим се уређују геолошка истраживања, сходно члану 97. Закона о водама. Уколико је потребно, може се планирати и резервоарски простор.

У оквиру привременог решења, до изградње јавне канализације, све санитарно-фекалне воде са комплекса прикупити посебним системом канализације и евакуисати их до водонепропусне септичке јаме потребног капацитета,

коју ће током експлоатације празнити надлежно комунално предузеће. Предвидети одвођење свих отпадних вода са локације преко одговарајућих постројења за пречишћавање уз поштовање услова за пречишћавање ових вода тако да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Капацитет септичке јаме (уређаја) одредити на основу потрешног прорачуна.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање грађевинске парцеле не сме угрозити суседне парцеле, нити им мењати постојеће нивелационе карактеристике. У случају да се врши насипање грађевинске парцеле, дозвољено је градити потпорни зид, на бочним и задњој линији грађевинске парцеле, максималне висине до 2,0 m, мерено од површине терена парцеле са нижом котом до врха потпорног зида.

Незагађене кишне воде са кровних површина и околног уређеног простора уз одговарајуће техничко решење, риголама и затвореним каналима са таложником за механичке нечистоће, евакуисати у реципијент.

Све манипулативне и паркинг-површине у оквиру обухвата Плана детаљне регулације треба да су под чврстим заштитом и са одговарајућим нивелационим решењем у циљу прикупљања воде и спречавања евентуалног загађења површинских и подземних вода.

За све воде, потенцијално загађене (мастима, уљима и нафтним дериватима), са паркинга и бетонских површина, пре упуштања у реципијент дати такво техничко решење (провођење кроз таложник и сепаратор) тако да ефлуент пре упуштања у реципијент задовољава услове из тачке 2.8.

Изградња капиталних објеката Болеског канализационог система још није започела. Стога до изградње планираних објеката канализације, канализација предметне локације решавати локално, што није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Минимални дозвољени пречници за планирану канализацију су Ø250 mm за фекалне канале и Ø300 mm за атмосферску канализацију. Воде од прања запрљаних површина гаража, пре упуштања у градску канализацију, неопходно је пропустити кроз сепараторе уља и масти.

Објекте градске канализације планирати у јавној површини због одржавања и интервенција истих. Изнад објеката канализације није дозвољена градња.

4.1.2.2. Електромрежа

Планиране подземне дистрибутивне електроенергетске водове 10 kV и 1 kV и телекомуникациону дистрибутивну инфраструктуру постављати подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еев водова у рову.

Предвидети кабловску канализацију на свим раскрсницама кроз сваку улицу и на осталим местима где је потребно, за будуће енергетске водове. Размак горње ивице највише цеви кабловске канализације треба да буде најмање на 0,8 m за 10 kV и 1 kV водове. Кроз кабловску канализацију се поставља и цев за оптичке каблове. Размак може бити већи у зависности од категорије улице или код укрштања са другим инсталацијама.

За прелазак водова преко саобраћајница обезбедити резерву у кабловицама, и то за водове 10 kV 100% резерву, а за водове 1 kV 50% резерву. Приликом одређивања броја цеви имати на уму да се кроз кабловску канализацију поставља и цев за пролазак оптичких каблова који су део ДСЕЕ.

Користити отворе кабловске канализације пречника 0100 mm за 10 kV и 1 kV водове. Обезбедити довољан број отвора кабловске канализације за прелазак будућих кабловских водова преко свих саобраћајница обухваћених предметним подручјем.

Дуж саобраћајница предвидети стубове и коридоре за изградњу будућих 10 и 1 kV надземних водова.

Услови „Електродистрибуције Србије” доо Београд за уградњу трансформаторске станице планиране у склопу објекта:

- трансформаторска станица се лоцира у приземљу планираних објеката,

- трансформаторске станице 10/0,4 kV капацитета 1.000 kVA дистрибутивног типа морају имати одвојена одељења, и то:

- Одељење за смештај трансформатора (мин. димензије 2,5 m x 2,0 m),

- Одељење за смештај развода вишег и нижег напона (мин. димензије 3,0 m x 2,5 m) или

- Одељење за засебан смештај развода вишег и нижег напона (мин. димензије 2,5 m x 2,0 m),

- минималне димензије се односе на минималан капацитет ТС 10/0,4 kV од 1.000 kVA

- минимална висина сваког одељења и погонских просторија мора да буде 2,9 m.

Објекти/трансформаторске станице 10/0,4 kV у власништву купца, у којима се планира мерење утрошене електричне енергије на средњем напону, морају имати посебну погонску просторију оквирних димензија 6 m x 2,5 m за смештање опреме која је у власништву „Електродистрибуције Србије” доо Београд и друге просторије/друга одељења за смештај опреме која је у власништву купца. Трансформаторска станица 10/0,4 kV за унутрашњу монтажу у подземним просторијама у објектима (подруми, гараже и сл.) примењују се кад друга решења нису могућа, а урбанистичке услове и уз одобрење „Електродистрибуције Србије” доо Београд, на првом подземном нивоу. Наведене минималне димензије одељења ТС се не односе на ова решења.

Уколико се смешта у објекат, просторија за смештај трафо-станице потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и нејонизујућег зрачења, у складу са прописима којима се уређује заштита од буке и нејонизујућег зрачења. Звук који производи трафо-станица треба ограничити на 40 dB дању, а 30 dB ноћу рачунајући границе објекта.

За трансформаторску станицу 10/0,4 kV капацитета 1.000 kVA која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 4,5 m x 3,5 m, димензије не узимају у обзир уземљивач око трансформаторске станице. Односно, за трансформаторску станицу 10/0,4 kV капацитета 2 x 1.000 kVA, која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 4,5 m x 5,5 m, где димензије не узимају у обзир уземљивач око трансформаторске станице.

Трансформаторска станица мора се тако изградити да се обезбеди задовољавајуће хлађење и да гасови који могу настати у трафостаници могу несметано одлазити. Енергетски трансформатор 10/0,4 kV треба да има природно хлађење.

У трансформаторској станици која се налази у склопу неког објекта ваздух треба да излази непосредно напоље.

Објекти/трансформаторске станице 10/0,4 kV у власништву купца, у којима се планира мерење утрошене електричне енергије на средњем напону, морају имати посебну погонску просторију оквирних димензија 6 m x 2,5 m за смештање опреме која је у власништву „Електродистрибуције Србије” доо Београ и друге просторије/друга одељења за смештај опреме која је у власништву купца. Ако се трансформаторска

станција налази у близини стамбеног објекта, треба обезбедити да топао ваздух из трансформаторске станице не иде директно ка прозорима стамбеног објекта.

Планирана електроенергетска мрежа напонског нивоа 1 kV и ЈО може да буде подземна или надземна. Подземну електроенергетску мрежу напонског нивоа 1kV и ЈО изводити кабловима типа РР00 или ХР00 који се полажу у одговарајући ров или провлаче кроз ПЕ цеви. Надземну електроенергетску мрежу напонског нивоа 1 kV и ЈО изводити нисконапонским самоносивим кабловским снопом који се веша на одговарајуће конзоле, које се монтирају на армирано-бетонским стубовима. У саставу нисконапонског самоносивог кабловског снопа планирати и жиле за ЈО.

Услови за подземну електроенергетску мрежу напонског нивоа 1 kV и ЈО

Дубина рова за полагање електроенергетских каблова је мин. 0,80 m, односно 1 m за каблове 10 kV. Електроенергетску мрежу полагати на минималном растојању од 0,5 m од темеља објекта. Међусобни размак електроенергетских каблова у истом рову одредити на основу струјног оптерећења, а минимално растојање је 0,07 m код паралелног вођења и минимално 0,2 m код укрштања. Обезбедити кабловске водове од међусобног контакта како код паралелног вођења, тако и код укрштања. Код паралелног вођења електро и телекомуникационих каблова минимално растојање је 0,50 m за каблове напона 10 kV, 1 kV и ЈО. Растојање приликом укрштања са телекомуникационим кабловима не сме бити мање од 0,50 m. Укрштање са телекомуникационим каблом у насељу је под минималним углом од 300 по могућству што ближе 900. По правилу, електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационог кабла.

Није дозвољено паралелно полагање електроенергетског кабла испод или изнад водоводних и канализационих цеви. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви је минимално 0,5 m за каблове 10 kV, односно 0,4 m за остале каблове. Вертикални размак електроенергетског кабла код укрштања са водоводном или канализационом цевом може да буде испод или изнад цеви на минималној удаљености од 0,3 m за каблове напона 10 kV, 1 kV и ЈО.

У ситуацијама када није могуће постићи прописане минималне удаљености, односно размаке, електроенергетски кабл се провлачи кроз заштитне цеви.

Све недоумице око подземног (кабловског) полагања каблова решити применом техничке препоруке ТПЗ (ЈП ЕПС – Дирекција за дистрибуцију).

Услови за надземну електроенергетску мрежу напонског нивоа 1 kV и ЈО

Надземну електроенергетску мрежу напонског нивоа 1 kV и ЈО изводити нисконапонским самоносивим кабловским снопом. Нисконапонски самоносиви кабловски сноп постављати на армирано-бетонским стубовима. Стубове уградити на међусобним размаком максимално до 40 m. Није дозвољено полагање нисконапонског самоносивог кабловског снопа у земљу.

Само у изузетним случајевима могу се водити водови преко или у близини објекта за стални боравак људи (вођење водова преко објекта) је и када се вод налази на 3 m од објекта (10 kV) или 5 m од објекта (напон већи од 10kV). Када се водови воде изнад објекта, неопходно је појачање изолације, а за објекте где се задржава већи број људи потребна је и механички појачана изолација. Није дозвољено постављање зидних конзола или кровних конзола и носача водова на стамбеним зградама преко којих прелазе СН надземни водови. Није дозвољено водити надземне водове изнад објекта у којима се налазе лако запаљиви материјали, на пролазу поред таквих објекта хоризонтална сигурносна

удаљеност једнака је висини стуба увећаној за 3 m, а износи најмање 15,0 m. Одређивање сигурносних удаљености и висина од објекта, као и укрштање електроенергетских водова међусобно и са другим инсталацијама врши се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних и електроенергетских водова напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СРЈ”, бр. 65/88 и 18/92).

Све недоумице око надземног полагања нисконапонског самоносивог кабловског снопа решити применом техничке препоруке ТП-8 (ЈП ЕПС – Дирекција за дистрибуцију).

Јавно осветљење

Избор опреме

Изабране светиљке морају бити производ за који мора бити достављен извод из каталога са подацима о IP и IK заштити ($IP \geq 65$, $IK \geq IK 0,8$), сагласно стандардима SRPS/IEC/EN 60598, 62262, 62471.

Све светиљке за јавно функционално осветљење морају да буду опремљене тако да је омогућено њихово једноставно повезивање инсталациони кабловима Y-3 x 1,5 mm² или Y-3 x 2,5 mm². Минимални гарантни рок за светиљке је 2 године.

Изабрани стубови, уколико су метални, морају бити опремљени ревизионим отворима, стандардним прикључним плочицама, сагласно стандардима EN 40.

Прикључна плочица у стубу мора да буде тако уграђена како би се на исту могло прикључити највише три кабла типа РР00-А 4 x 25 mm². Уз графичку документацију приложити из каталога стуба детаљ темеља. Стуб мора бити постављен тако да му отвор са поклопцем у доњем сегменту стуба (ревизиони отвор), буде увек на супротној страни од смера вожње. Пре постављања стубова извођач и надзорни орган морају извршити тачно обележавање стубних места (колчење). Растојања између стубова морају одговарати размацима са ситуационог плана, уколико не постоје оправдани разлози за одступање.

Обавезан део техничке документације је фотометријски прорачун, на основу кога ће се вршити избор светиљки и стубова, као и њихова диспозиција.

Избор и траса каблова

Предвидети кабл типа РР00-А 4 x 25 mm², у рову, од стуба до стуба. На свим местима где долази до пресецања или укрштања трасе кабла са саобраћајницом или пешачком стазом, урадити кабловску канализацију PVC цевима Ф100 mm и кроз њих положити кабл јавног осветљења. Уколико буде потребе, на појединим местима користити одговарајућа гибљива црева.

За извођење надземне мреже јавног осветљења препоручљиво је користити кабл ХОО-А 2 x 16 mm², односно ХОО-А 4 x 16 mm².

У стубу, од разводне плочице до светиљке поставити кабл минималног пресека РР-У 3 x 1,5 mm². Међусобно растојање енергетских каблова у истом рову треба да буде најмање 0,07 m, при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Ако се у исти ров полажу каблови ниског и средњег напона или више каблова средњег напона, једни од других треба да буду одвојени затвореним низом опека или неким другим изолационим материјалом.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8 m у насељеним местима и 1,2 m изван насељених места. Укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се полагањем кабла у заштитну цев постављену хоризонталним бушењем без раскопавања пута.

Размак кабловског вода од пута при паралелном вођењу треба да износи:

- за ауто-пут и пут првог реда најмање 5 m,
- за путеве испод првог реда најмање 3 m.

При измештању водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова. Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом, која не изазива оштећења изолација.

Код формирања трасе, односно положаја стубова и њиховог међусобног размака, водити рачуна о положају суседних објеката и других инсталација, те конфигурацији терена дуж трасе.

Приликом полагања кабла потребно је да се води рачуна о другим подземним инсталацијама и објектима. Радове треба извести у складу са Техничким препорукама ЕПС-а, односно ЕДБ-а, као и осталим важећим прописима и стандардима из ове области.

Не препоручује се полагање каблова ако је спољна температура нижа од $+5^{\circ}\text{C}$. У супротном, треба претходно загрејати кабл и што је могуће брже га положити. Загревање се врши тако што се кабл на бубњу држи од 36 до 48 часова у просторији у којој је температура од 10°C до 20°C . Брзо загревање кабла могуће је постићи пропуштањем електричне струје густине 5 A/mm^2 у трајању око 1 сат, при чему се мора водити рачуна да се не прекорачи температура од 25°C на површини кабла.

Паралелно вођење и укрштање електроенергетских каблова са осталим комуналним инсталацијама (ТТ, водовод, канализација), и другим подземним објектима вршити према републичким и градским прописима одговарајућих комуналних радних организација.

Паралелно вођење електроенергетских каблова са гасоводом треба извести тако да се између спољних пречника инсталација оствари мин. 2 m, а код укрштања 0,5 m. На месту укрштања кабла са гасоводом потребно је да се кабл постави у заштитну јувидур цев дебљине зида 3,5 m на дужини 3 m од укрштеног места. У близини гасовода све земљане радове обавезно изводити ручно.

Електроенергетске каблове треба полагати слободно у земљу. На прелазима преко улица, путева и стаза, као и на свим местима где треба кабл заштитити од механичких оштећења, каблови се полажу у заштитним цевима, односно кабловској канализацији. Каблови се полажу ручно или применом механизације. При томе се морају узети у обзир дозвољени полупречници савијања и дозвољене вучне силе. Дозвољени полупречници савијања за каблове типа PP00, PP41XHE-49, NPO-13 је 15D (mm), односно 15 D1. а за HP00 12 D.

Дозвољене вучне силе преко затезне чарапице су за тип PP00 ASJ, PP 41 ASJXHE-49A. XP00-AS, 5O2 (N), а за NPO-13A и NPZO-13 A је 3 D2(N).

На прелазима испод коловоза улица и путева, трамвајских колосека, железничких пруга, колских прелаза кроз дворишта, при прекорачењу дозвољених одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације користи се кабловска инсталација.

При паралелном вођењу енергетских каблова са телекомуникационим кабловима потребно је минимално растојање од 0,5 m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних и канализационих цеви, осим при укрштању. При укрштању кабл може да буде испод или изнад водоводне мреже. Размак између кабла и цеви треба да износи најмање 0,3 m.

Није дозвољено вођење енергетских каблова изнад или испод топловода, осим при укрштању. При укрштању кабл се по правилу поставља изнад топловода, а изузетно и

испод топловода. Растојање енергетског кабла од спољне ивице канала за топловод треба да износи најмање 0,6 m.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације). После полагања кабла, а пре затрпавања треба извршити снимање тачне трасе кабла. На плану полагања треба извршити означавање укрштања са другим инсталацијама, спојна места, тачну дужину кабла, трасе и сл.

Начин заштите од кратког споја и преоптерећења и напона додира и напона кратког споја

Предвидети осигураче у стубу према важећим препорукама, прописима и правилницима. За израду уземљивача може се користити трака FeZn 25 x 4 mm положена у земљу или неизоливаном темељу као и бакарно уже Cu 35 mm². За сваки стуб треба предвидети еквивалентну рампу која не сме бити удаљена мање од 1,2 m од темеља стуба, за заштиту предвидети обавезно нуловање.

Начин заштите од превисоког напона додира

Урадити према важећим стандардима, прописима и правилницима за дату врсту инсталације. Прстенасти уземљивач се изводи са једним прстеном који се полаже на дубину од 0,7 до 0,8 m. Изузетно на местима пооштрених захтева у погледу испуњења услова безбедности напона додира, може да се користи допунски уземљивач са два прстена, први прстен се поставља на дубину од 0,5 m и на удаљење 1 m од ивице стуба, док се други прстен поставља на дубину 0,8 m до 1 m и на удаљење најмање 2 m од стуба.

Примопредаја инсталација Јавног осветљења

За примопредају објеката за металне стубове треба доставити:

- изводе из каталога и техничке цртеже за уграђене стубове којим се недвосмислено доказују тражене карактеристике,
- гаранцију за уграђене стубове,
- атест за поступак цинковања у складу са SRPS-EN1461,
- писмена изјава произвођача да је поступак током цинковања стубова урађен према SRPS-EN1461.

Уколико је опрема из увоза Изјава мора бити на српском или на језику са ЕУ говорног подручја. За примопредају објекта за све светиљке треба доставити атесте сертифициване или испитне листове којим се доказују тражени параметри IP и IK заштите према важећим СРПС (EN) стандардима.

Извештај о испитивању и мерењу електричних инсталација који треба да садржи: непрекидност заштитног проводника и проводника главног и додатног изједначења потенцијала; проверу аутоматског искључења напајања; проверу изједначења потенцијала.

Телекомуникациона мрежа

Услови за подземну телекомуникациону мрежу

Минимална дубина полагања бакарних и/или оптичких каблова је 0,80 m. ТК мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара или у тротоару на минималном одстојању од регулационе линије 0,5 m.

Код укрштања са другим инсталацијама бакарних и/или оптичких каблова се полаже у заштитну цев, а угао укрштања мора бити 90° . Код паралелног вођења са електроенергетским кабловима напона 1 kV и 10 kV минимално одстојање мора бити 0,50 m. Код укрштања са електроенергетским кабловима минимално вертикално растојање је 0,5 m изнад; угао укрштања мора бити што ближи 90° а минимално 30° ; у случају да не могу да се задовоље ови услови телекомуникациони кабл се провлачи кроз заштитну цев са размаком не мањим од 0,3 m.

Код паралелног вођења са водоводом и канализацијом минимално растојање мора бити 1,0 m, а код укрштања минимално растојање је 0,5 m, а угао укрштања што ближе 90°. ТТ каблове који служе искључиво електродистрибуцији, водити у истом рову на растојању који се прорачуном покаже задовољавајућим, али не мањим од 0,2 m.

У свим саобраћајницама, планираним и постојећим тротоарима (у оквиру регулације), предвиђа се полагање бакарних и/или оптичких каблова, а прелази саобраћајница предвиђају се код сваке раскрснице, односно прикључка пута и на сваких 100 m, на правцу саобраћајнице без укрштања. Када се бакарни каблови главне или дистрибутивне мреже полажу директно у земљу потребно је у исти ров положити једну или више ПЕ цев Ø20-Ø40 за провлачење оптичких каблова у приступној мрежи. Изузетно, код изградње подземне разводне мреже, заједно у ров са кабловима разводне мреже могуће је положити ПЕ цев Ø20-Ø40 до будућих бизнис-корисника и крајњих корисника. Такође, у случајевима интензивне изградње, где није могуће сагледати коначне потребе подручја, планирати резервне ПЕ цеви. Завршавање цеви планирати у одговарајућим приводним окнима.

На свим постојећим и планираним трасама ТК мреже планирати изградњу подземне оптичке приступне мреже, која ће заменити бакарну приступну мрежу.

Кабловска канализација (главна, дистрибутивна и приводна) градиће се односно реконструисати према следећим условима:

- код реконструкције постојеће ТК канализације, где су мањи распони и где је ТК канализације праволинијска користити круте ПВЦ цеви Ø110,

- при планирању кабловске ТК канализације као цеви користити флексибилне кориговане ПЕ цеви Ø110, како би се повећао размак и смањio број ТК окана уз поштовање следећих принципа:

- главну кабловску ТК канализацију са стандардним димензијама окана 250 x 180 планирати само у изузетним случајевима код реконструкција постојећих ТК канализација и међусобног повезивања главних праваца ТК канализације. Ову ТК канализацију предвидети за пролаз каблова капацитета 1.200 x 2, 1.000 x 2 и 800 x 2;

- у осталим случајевима користити окна мањих димензија 180 x 110, 200 x 150 и 250 x 150. Дубина окна је до 190 cm,

- дистрибутивну кабловску ТК канализацију планирати у све већој мери, са монтажним мини окнима димензија 100 x 80, 150 x 80 или 200 x 80, за правце полагања два кабла или више каблова капацитета до 600 x 2. Уколико присуство других подземних инсталација онемогућава уградњу монтажних окана користити зидана мини окна. Дубина окна је 100–130 cm,

- приводну ТК канализацију градити од мини окана димензија 60 x 60 или 120 x 60, уколико се полажу два или више кабла капацитета до 200 x 2, као и у случајевима где је по процени планера то оправдано. Дубина окна је до 100 cm, изузетно до 130 cm.

Гасовод – Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката

1) Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода. Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.). Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама и пругама, оса гасовода, по правилу, под правим углом је у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60°. Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m. Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода МОР < 4 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
од гасовода до шахтова и канала,	0,20	0,30
од гасовода до високог зеленила,	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоар.*		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода. Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода. Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

2) Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОР 4 bar од надземне електромереже и стубова далеководу су:

називни напон	минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV > U	1	1
1 kV < U < 20 kV	2	2
20 kV < U < 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далеководу.

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³		15,00
Од гасовода до извора опасности постројења објеката за складиштење запаљивих гасова капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења објеката за складиштење запаљивих гасова капацитета више од 10 m ³ , а највише 60 m ³ > а и укупног	-	10,00

3) Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова

У случајевима кад се локацијски услови издају само на основу планског документа (без прибављања услова), потребно је предвидети посебне мере заштите изграђених гасовода.

– У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода МОР 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању од 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП „Србијагас“ на терену.

– Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници ЈП „Србијагас“ о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.

– Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

– У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

– Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

– Употреба вибрационог алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

– У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.

– Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.

– Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС”, број 4/09), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП „Србијагас” у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

– Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

4) Заштита гасовода – израда пројектно-техничке документације

Уколико постоји потреба за изградњом објеката у оквиру Плана за које се не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода – постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода. Измештање дистрибутивних гасовода се може извести само у јавну површину. За измештени гасовод је потребно обезбедити плански основ са елементима за детаљно спровођење за нову трасу гасовода.

За заштиту гасовода за коју је неопходна интервенција на гасоводу потребно је пре усвајања плана прибавити начелну сагласност ЈП „Србијагас”. Прибављена начелна сагласност је привремена до склапања Уговора о измештању са ЈП „Србијагас” којим се дефинишу све међусобне обавезе Инвеститора објеката у оквиру плана и ЈП „Србијагас”.

Склапање Уговора се покреће на основу обраћања Инвеститора објеката у склопу плана тзв. Писмом о намерама за склапање Уговора о измештању, а све у складу са чланом 322. Закона о енергетици. Сви трошкови приликом извођења радова на заштити гасовода и измештању гасовода и/или изградња дела гасовода (као последице измештања гасовода) падају на терет Инвеститора новопројектованог објекта у оквиру плана.

Измештање гасовода и/или изградња дела гасовода се ради у посебном поступку (по посебној грађевинској дозволи).

4.2. Правила грађења за површине остале намене

4.2.1. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за цео обухват плана. На површинама плана могућа је изградња објеката у складу са наменама, а према правилима грађења. Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

Индекс заузетости парцеле је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. Бруто површина под објектом је хоризонтална пројекција објекта на парцелу.

Индекс изграђености је однос између бруто развијене грађевинске површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и остали помоћни објекти рачунају се у површину корисних етажа и не редукују се. Техничке просторије, техничке оставе, комуникације и остале подрумске просторије не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Сви услови изградње појединачних парцела дати Планом, у случају нове поделе парцела, остају исти као изведена величина из свих услова сваке од парцела.

Новопланирани објекти треба да одражавају савремен приступ пројектовању уз поштовање природног амбијента, технолошких карактеристика објекта и правила грађења датих појединачно за целине. Максималне висине дефинисане правилима грађења односе се на висину слемена код косих кровова, односно висину венца код равних и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

Кровови су по правилу коси, са нагибом 20–60 степени, али могу бити и равни. У случају косих кровова, може бити само једна поткровна етажа која се може користити као додатни стамбени простор.

Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1,6 m изнад коте приступа.

На целом подручју плана дозвољена је фазна градња за све врсте објеката високоградње, нискоградње и инфраструктуре.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

– у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочним странама објекта),

– у прекинутом низу – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочној страни објекта која лежи на граници парцеле),

– као слободностojeћи – објекат не додирује ниједну границу грађевинске парцеле.

Спратност објекта је одређена бројем надземних етажа (П + н) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. У случају денivelације терена, потребно је одредити две коте приземља од којих се утврђује планирана спратност. Дозвољено је увећање спратности за највише једну етажу, тј. формирање ниског приземља и високог приземља са галеријом. Усклађивање висине објекта решавају каскадирањем волумена и денivelацијом унутар објекта. Објекти могу имати сутерен и подрум. Подрумске етаже могу се градити и изван дефинисане грађевинске линије.

Подрум (По) је етажа чији се под налази испод површине терена, и то на дубини већој од једног метра. Минимална висина етаже подрума износи 2,20 m, користи се за помоћни простор, а може бити и веће висине, ако се користи за пословни/комерцијални простор.

Сутерен (Су) је етажа у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до једног метра и мање. Минимална висина етаже сутерена износи 2,20 m, користи се за помоћни простор, а може бити и веће висине ако се користи за пословни/комерцијални простор.

Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином, са или без надзатка, која на једном делу има чисту висину прописану за становање. Висина надзатка је максимално 1,60 m од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.

Повучени спрат (Пс) је последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етаже.

– Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима, али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења, и то на мин. висини од 3 m изнад терена. Није дозвољено прелажење еркера преко регулационе линије.

– С обзиром на изразиту денивелацију на појединим деловима терена, могуће је одредити две коте приземља од којих се утврђује планирана спратност. Дозвољено је увећање спратности за највише једну етажу, тј. формирање ниског приземља и високог приземља. Усклађивање висине објекта решаваати каскадирањем волумена и денивелацијом унутар објекта.

– Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1,6 m изнад коте приступа.

– Објекти могу имати сутерен или подрум. Сутеренска етажа може се предвидети испод $\frac{1}{2}$ габарита објекта. Подрум (потпуно укопана етажа) може имати габарит 30% веће површине од површине надземног дела објекта. Подрумске етаже могу се градити и изван дефинисане грађевинске линије.

– Међусобно растојање објеката или делова објеката на истој парцели или на суседним парцелама је једнако $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама.

– Уколико је потребно, степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинских линија.

4.2.2. Правила парцелације и препарцелације и услови за формирање грађевинске парцеле

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле површина јавне и остале намене. Овим планом биће дефинисане парцеле површина јавне намене аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

Парцеле грађевинског земљишта остале намене подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса. Минималне величине новоформираних грађевинских парцела дефинисане су према просторним целинама 1-5 за сваку целину посебно, у поглављу 3.10.1.

Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на комуналну инфраструктуру. Приступ парцеле на јавну саобраћајницу може се остварити:

- директно фронтом парцеле који излази на регулацију,
- преко интерне саобраћајнице која се може формирати кроз даљу разраду плана. Ширину приступног пута, у зависности од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са надлежним институцијама.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима. Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према претежној (доминантној) намени којој припада. Грађевинска парцела, по правилу, има облик приближан правоугаонику или трапезу, са бочним странама постављеним управно на осовину улице.

Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта у складу са овим планом, правилима грађења (индекс заузетости грађевинске парцеле) и техничким прописима.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом, према постојећој или планираној изграђености, а применом правила о парцелацији/препарцелацији. Деоба и укрупњавање грађевинске

парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације, ако су испуњени услови за примену правила парцелације/препарцелације за новоформиране грађевинске парцеле и правила регулације за објекте из овог плана. Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог плана, постају грађевинске парцеле.

Према Мишљењу Секретаријата за саобраћај, уколико се дозвољава израда пројекта препарцелације и парцелације којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Ширине приступних путева потребно је планирати са мин. ширином од 6 m (за двосмерно кретање) и припадајућом окретницом, односно 4,5 m за једносмерно, уколико се планирају као колско-пешачке стазе.

Због испуњења услова противпожарне заштите и приступа комуналног возила, приступ грађевинској парцели:

- мора бити обезбеђен прилазом или пасажом одговарајуће ширине и висине,

- пролаз или пасаж формирати у складу са SRPS TP 21:2003 (техничке препоруке за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних зграда),

- за теретна возила и уколико не постоји могућност другог прилаза парцели противпожарног возила (објект се налази даље од 25 m од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен прилазом или пасажом минималне ширине 4,5 m и минималне висине 4,5 m.

Изузетно, приступни пут (за највише две грађевинске парцеле) може се обезбедити путем конституисања службенисти пролаза до јавне саобраћајнице.

За све просторне целине 01-06 дефинисане су минималне површине парцела на осталом земљишту и оне представљају основ за формирање грађевинских парцела. Парцеле које су супстандардне, односно мање од минимално дефинисаних, не могу да постану грађевинске парцеле, али се могу удружити препарцелацијом и тако стећи услов за формирање грађевинске парцеле. Минимална ширина фронта је 15 m.

Изузетно, за парцелу ГП 20 на осталом земљишту не важи ово правило и она може имати мању ширину фронта, дефинисану ширином комуникације у правцу исток-запад ка Улици новој 2, у свему према графичким прилозима: Планирана саобраћајна мрежа, регулација и нивелација, и План грађевинских парцела са елементима за спровођење.

Све грађевинске парцеле мора да имају обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или индиректно. Индиректан приступ се остварује преко приступног пута.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

Према прописима о планирању и изградњи, за грађење, односно постављање објеката из члана 2. тачка 20г, 26, 26б, 27. и 44. Закона о планирању и изградњи, електронских објеката или комуникационих мрежа и уређаја, може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ том објекту, односно тим уређајима ради одржавања и отклањања кварова или хаварије на њима. Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се и уговор о праву службенисти пролаза са власником послужног добра.

4.2.3. Правила регулације и нивелације

Регулационо линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене. У оквиру регулационих линија

саобраћајница, дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и јавног зеленила. Регулационе линије приказане су у графичком прилогу 02. Планирана саобраћајна мрежа, регулација и нивелација.

Грађевинска линија представља надземну грађевинску линију до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинске линије приказане су у графичком прилогу 01. Планирана претежна намена.

Нивелација. – Систем нивелације се базира на kotaма терена и постојећој нивелацији уличне мреже. Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произлази и нивелација простора за изградњу објеката. Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Висинска регулација дефинисана је планираном спратношћу објекта.

Спратност објекта је одређена бројем надземних етажа (П + n) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат. Објекти могу имати подземне етаже – сутерен и подрум.

4.2.4. Положај објеката у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објеката одређен је грађевинским линијама према јавној површини, како је приказано на графичком прилогу 04. Планирана саобраћајна мрежа, регулација и нивелација. Грађевинске линије приказане на графичким прилозима су линије до којих је дозвољено поставити објекат или на којој је дозвољено поставити објекат у нивоу терена. Простор између регулационе и грађевинске линије може се користити као простор за паркирање или партерно зеленило са пејзажним уређењем. Међусобно растојање објеката или делова објеката на истој парцели или суседним парцелама је једнако $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама. Ово правило важи за одстојања између планираних објеката и између постојећих и планираних објеката. Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.

Одстојање планираног објекта у односу бочне границе парцеле може износити:

- минимално 3 m, у случају слободностојећих објеката који имају удаљење од бочне границе парцеле,
- 0,0 m, у случају објеката у низу или прекинутом низу.

Изузетно, од правила одстојања објеката може се одступити, односно одстојање може бити мање ако се за новопланирани објекат добије сагласност суседа.

Изузетно, за ГП 20 – целина 03, грађевинске линије нису дефинисане графичким прилогом 04. Планирана саобраћајна мрежа, регулација и нивелација, јер није могуће дефинисање грађевинске линије у односу на регулацију. Грађевинска линија за ГП 20 – Целина 03 је удаљена 5 m у односу на све границе ове парцеле.

4.2.5. Правила грађења за планиране садржаје

Основна правила уређења за планиране садржаје, повезана са претежном наменом, урбанистичким параметрима и минималном површином парцеле, по целинама, дефинисана су у поглављу 3.11.1. Планиране просторне целине са планираним урбанистичким параметрима по наменама и просторним целинама.

Целина 01 – Планирано једнопородично становање – двојне куће типа виле

Максимални укупан капацитет: 10 двојних кућа типа виле. Претежна намена једнопородично становање заступљена је 100%. Могућа је изградња једног стамбеног објекта на парцели.

Постојећи објекти се уклањају.

Пејзажним и архитектонским уређењем предвидети наткривени приступни плато. Објекти у оквиру ове целине треба да имају усаглашену материјализацију са објектима у Целини 02. Објекти могу бити укровљени косим или равним крововима, или комбинацијом косих и равних кровова како би се омогућило формирање кровних тераса. Ради разноликости, препоручује се динамика косих кровова. Као кровни покривач користити различите типове црепа.

Предвиђена је завршна обрада фасада природним материјалима (камен, опека, дрво) или декоративним имитацијама камена и дрвета. Препоручују се светли и топли тонови фасада објеката, уз контрастне боје столарије. Препоручује се динамика при пројектовању основа објеката. Максимална висина објеката до венца је 10,5 m, а до слемена макс. 14 m од коте 0,0 m. Сви објекти имају главни приступ и улаз у објекат са стране која је оријентисана према улици.

Препоручује се комбинација традиционалног и савременог стила градње, са акцентом на интеграцији зеленила и архитектуре. Могуће је предвидети мање базене на појединачним парцелама.

Кота 0,0 m – кота приземља треба, где год је могуће да се усклади са нивелетом саобраћајнице са које се приступа на парцелу и улаз у објекат. Због изразите динамике терена и великих нагиба, кота 0,0 m може бити изнад или испод коте нивелете саобраћајнице максимално 1,8 m.

Приликом планирања и пројектовања пејзажног уређења потребно је максимално поштовање нагиба терена уз потребно каскадирање стаза, приступа и осталих садржаја и површина.

Ограђивање парцела – Могуће је ограђивање зиданом оградом макс. висине 1,50 m, на предњој граници парцеле према улици, односно комбинацијом зидане и живе ограде, односно зидане пуне и транспарентне ограде до макс. висине 1,80 m. Ограђивање на бочним странама парцеле је могуће живом оградом, односно дрвеним или сличним баријерама које се могу сакрити у појас зеленила, до макс. висине 1,5 m. Ограђивање на задњој страни парцеле могуће је зиданом оградом, комбинацијом зидане и живе ограде, или живом оградом до висине 1,5 m.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са стубовима или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Није дозвољено да испади на објекту прелазе регулациону линију.

Интерним приступом на осталом земљишту, без издавања посебних парцела за ту сврху, остварује се приступ ове целине до заједничког спортско-рекреативног комплекса (Целина 03), што је у графичком приказу „Планирана саобраћајна мрежа, регулација и нивелација” приказано грађевинским линијама до Целине 03.

Паркирање возила је обавезно у оквиру парцела.

Целина 02 – Планирано једнопородично становање – куће у прекинутом низу

Максимални укупан капацитет: 22 куће у прекинутом низу. Претежна намена једнопородично становање заступљена је 100%. Могућа је изградња два стамбена објекта у прекинутом низу на парцели, уз услов минималне површине (заједничке) парцеле од 600 m², односно три стамбена објекта у прекинутом низу на парцели, уз услов минималне

површине (заједничке) парцеле од 1.200 m².

Постојећи објекти се уклањају.

Пејзажним и архитектонским уређењем предвидети накривени приступни плато. Објекти у оквиру ове целине треба да имају усаглашену материјализацију са објектима у Целини 01. Објекти могу бити укровљени косим или равним крововима, или комбинацијом косих и равних кровова како би се омогућило формирање кровних тераса. Ради разноликости, препоручује се динамика косих кровова. Као кровни покривач користити различите типове црепа.

Предвиђена је завршна обрада фасада природним материјалима (камен, опека, дрво) или декоративним имитацијама камена и дрвета. Препоручују се светли и топли тонови фасада објеката, уз контрастне боје столарије. Препоручује се динамика при пројектовању основа објеката. Максимална висина објеката до венца је 10,5 m, а до слемена макс. 14 m од коте 0,0 m. Сви објекти имају главни приступ и улаз у објекат са стране која је оријентисана према улици.

Препоручује се комбинација традиционалног и савременог стила градње, са акцентом на интеграцији зеленила и архитектуре. Могуће је предвидети мање базене на појединачним парцелама.

Приликом планирања и пројектовања пејзажног уређења потребно је максимално поштовање нагиба терена уз потребно каскадирање стаза, приступа и осталих садржаја и површина. Могуће је препуштање фасадних зидова како би се у задњем делу дворишта обезбедила приватност.

Ограђивање парцела. – Могуће је ограђивање зиданом оградом макс. висине 1,50 m, на предњој граници парцеле према улици, односно комбинацијом зидане и живе ограде, односно зидане пуне и транспарентне ограде до макс. висине 1,80 m. Ограђивање на бочним странама парцеле је могуће живом оградом, односно дрвеним или сличним баријерама које се могу сакрити у појас зеленила, до макс. висине 1,5 m. Ограђивање на задњој страни парцеле могуће је зиданом оградом, комбинацијом зидане и живе ограде, или живом оградом до висине 1,5 m.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са стубовима или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Није дозвољено да испади на објекту прелазе регулациону линију.

Интерним приступом на осталом земљишту, без издвајања посебних парцела за ту сврху, остварује се приступ ове целине до заједничког спортско-рекреативног комплекса (Целина 03), што је у графичком приказу „Планирана саобраћајна мрежа, регулација и нивелација” приказано грађевинским линијама до Целине 03, као и грађевинским линијама унутар Целине 02. На овај начин остварује се могућност посредног приступа сваке грађевинске парцеле јавној саобраћајници.

Кота 0,0 m – кота приземља треба, где год је могуће да се усклади са нивелетом саобраћајнице са које се приступа на парцелу и улаз у објекат. Због изразите динамике терена и великих нагиба, кота 0,0 m може бити изнад или испод коте нивелете саобраћајнице максимално 1,8 m. Паркирање возила је обавезно у оквиру парцела.

Целина 03 – Зеленило и рекреација

Заједнички спортски и рекреативни садржаји: отворени базен са рекреативном/озелењеном површином за боравак поред базена, бар поред базена, мултифункционални отворени спортски терен, отворено деље игралиште/играоница за децу мањег узраста, теретана на отвореном, рецепција и пратећи садржаји по потреби.

Претежна намена је зеленило и рекреација, а пратеће намене могу бити: угоститељство и администрација. Однос

претежне намене и пратећих намена је 75-85% : 25-15%.

Максимални укупан капацитет: 1 мултифункционалан објекат. Није дозвољена изградња више објеката на парцели. Објекат у оквиру ове целине треба да има усаглашену материјализацију са објектима у целинама 01 и 02. Објекат може бити укровљен косим или равним кровом. Предвиђена је завршна обрада фасада природним материјалима (камен, опека, дрво) или декоративним имитацијама камена и дрвета. Препоручују се светли и топли тонови фасада објеката, уз контрастне боје столарије. Препоручује се динамика при пројектовању основа објеката. Највиша пројектована висина објекта је 12 m од коте 0,0 m. Сви објекти имају главни приступ и улаз у објекат са стране која је оријентисана према улици. Препоручује се комбинација традиционалног и савременог стила градње, са акцентом на интеграцији зеленила и архитектуре. Приликом планирања и пројектовања пејзажног уређења, потребно је максимално поштовање нагиба терена уз потребно каскадирање стаза, приступа и осталих садржаја и површина. Није предвиђено ограђивање.

Како би се обезбедили услови за формирање грађевинске парцеле за Целину 03 и обезбедио колско-пешачки приступ, Целини 3 прикључује се део за комуникацију на осталом земљишту ка Ул. новој 2, у правцу исток-запад, у свему према графичком прилогу План грађевинских парцела са елементима за спровођење.

Грађевинске линије за Целину 03 нису дефинисане графичким прилогом 04. Планирана саобраћајна мрежа, регулација и нивелација јер није могуће дефинисање грађевинске линије у односу на регулацију. Грађевинска линија за ГП 20, Целина 03, удаљена је 5 m у односу на све границе ове парцеле.

Паркирање возила није дозвољено.

Целина 04 – Зелени појас

Изградња није дозвољена. Претежна намена је зеленило. На деловима парцеле 55/1, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе плана, као и делу парцеле 52/3, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе плана планиране су зелене површине на осталом земљишту. У овој целини није планирано формирање грађевинских парцела, осим изузетно, за потребе грађења односно постављања објеката из члана 2. тачка 20г, 26, 26б, 27. и 44. Закона о планирању и изградњи, електронских објеката или комуникационих мрежа и уређаја. За њих се може формирати грађевинска парцела, под условом да постоји приступ том објекту, односно тим уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије на њима. Паркирање возила није дозвољено.

Целина 05 – Постојеће и планирано једнопородично становање – слободностојећи објекти

Укупан број постојећих објеката: 15

Укупан број постојећих помоћних објеката: 7

Претежна намена је једнопородично становање, а пратећа намена може бити: трговина на мало, угоститељство, личне услуге, интелектуалне услуге (агенције, бирои и сл.), јавне службе у приватном власништву мањег капацитета (дом за стара лица, вртић). Однос претежне намене и пратећих намена је: 50-80% : 50-20%. На појединачним парцелама није могућа заступљеност претежне намене у износу од 100%.

Забрањена је свака намена која може угрозити животну средину и смањити квалитет становања у постојећим или планираним објектима.

Уколико на парцели постоји више објеката који су у оквиру намене једнопородично становање, могуће је њихово задржавање, адаптација, доградња или надградња до максималних урбанистичких параметара предвиђених за ову

целину, уз услов да се обезбеди минимално међусобно растојање објеката од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Уколико на парцели постоји један објекат у оквиру намене једнопородично становање, могућа је изградња максимално једног планираног објекта до испуњења максималних урбанистичких параметара предвиђених за ову целину, уз услов да се обезбеди минимално међусобно растојање објеката од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

На парцелама на којима нема постојећих објеката, могућа је изградња максимално два објекта на парцели који су у оквиру намене једнопородично становање, до испуњења максималних урбанистичких параметара предвиђених за ову целину, уз услов да се обезбеди минимално међусобно растојање објеката од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Објекти могу бити кровљени косим или равним крововима, или комбинацијом косих и равних кровова како би се омогућило формирање кровних тераса. Ради разноликости, препоручује се динамика косих кровова.

Препоручује се примена природних материјала на фасадама објеката или примена декоративних имитација камена и дрвета. Препоручује се динамика при пројектовању основа објеката. Могуће је коришћење поткровља, у складу са основном наменом појединачних објеката. Максимална висина објеката до венца је 10,5 m, а до слемена макс. 14 m од коте 0,0 m. Сви објекти имају главни приступ и улаз у објекат са стране која је оријентисана према улици.

Препоручује се комбинација традиционалног и савременог стила градње, са акцентом на интеграцији зеленила и архитектуре.

Приликом планирања и пројектовања пејзажног уређења, потребно је максимално поштовање нагиба терена уз потребно каскадирање стаза, приступа и осталих садржаја и површина.

Ограђивање парцела. – Могуће је ограђивање зиданом оградом макс. висине 1,50 m на предњој граници парцеле према улици, бочним и задњим границама парцеле, односно комбинацијом зидане и живе ограде, или зидане пуне и транспарентне ограде до макс. висине 1,8 m.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са стубовима или без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Није дозвољено да испади на објекту прелазе регулациону линију.

Кота 0,0 m – кота приземља треба где год је могуће да се усклади са нивелетом саобраћајнице са које се приступа на парцелу и улаз у објекат. Због изразите динамике терена и великих нагиба, кота 0,0 m може бити изнад или испод коте нивелете саобраћајнице максимално 1,8 m.

Паркирање возила је обавезно у оквиру парцела.

4.2.6. Правила и услови за друге и помоћне објекте на парцели

У просторној целини 05 дозвољена је изградња до два мања помоћна објеката максималне спратности II, у функцији смештаја возила на парцели, односно складишног или мањег радног простора, до максималне величине дефинисаних параметара за одговарајућу целину.

За просторну целину 05, за парцеле на којима су се застекли постојећи помоћни објекти, могуће је задржавање постојећих капацитета и броја помоћних објеката, уз могућу адаптацију, санацију и доградњу до испуњења максималних урбанистичких параметара за предметну целину. У случају да постоји један помоћни објекат, могућа је изградња још једног, уз примену правила у претходном пасусу овог поглавља.

У било ком случају – планираних или постојећих помоћних објеката, њихова намена не сме бити таква да угрожава животну средину или умањује квалитет становања на територији Плана.

4.2.7. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

Постојећи слободностојећи објекти намењени једнопородичном становању могу се дограђивати и надграђивати до максималних величина параметара дефинисаних у табели за просторну целину 05, у поглављу 2.3. Просторне целине са планираним урбанистичким параметрима по наменама и просторним целинама. Дозвољени су текуће одржавање и санација објеката.

Постојећи објекти у Целини 05, који прелазе планиране грађевинске линије, могу се задржати, дограђивати и надграђивати, уз услов да не прелазе постојећу предњу грађевинску линију (првобитног објекта).

Помоћни и други објекти у постојећем стању могу се задржати уз услов да се у њима не обавља делатност која може угрозити животну средину.

4.2.8. Зелене површине на осталом земљишту

Зелене површине су предвиђене у Целини 04 – Зелени појас и за њу важе правила дата у поглављу за дату целину. На деловима парцеле 55/1, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе Плана, као и у делу парцеле 52/3, између планиране регулације и границе парцеле, односно границе Плана планиране су зелене површине на осталом земљишту. Степен озелењености износи 100%, у складу са правилима у поглављима 2.2 и 3.7, осим у случају постављања антенског стуба, односно базе станице.

У оквиру површина осталих намена, обавеза инвеститора је да у оквиру сваке грађевинске парцеле обезбеди потребан минимум зелене површине која треба да се опреми потребним мобилијаром за угоднији и хуманији живот. Минимални степен озелењености износи 25%.

Парцела у оквиру просторне целине 03 – Зеленило и рекреација треба да има одговарајући ниво опремљености отворених зелених и рекреативних површина, у складу са садржајима прописаним у поглављима 2.2, 3.6 и 3.7. Минимални степен озелењености у овој целини износи 40%.

5. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља плански основ за израду пројеката парцелације/препарцелације, издавање информације о локацији, локацијских услова, уређење површина јавне намене, формирање грађевинских парцела јавне намене, формирање грађевинских парцела остале намене које су планиране овим планом, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21 и 62/23), као и Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19).

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и попречног профила, укључујући ту и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације

саобраћајнице.

5.1. Списак грађевинских парцела осталих намена које се планирају овим планом

Попис парцела остале намене

Број грађ. парцеле	Површине и објекти остале намене	Број кат. парцеле	Површина m²	Катастарска општина
ГП1	Једнопородично становање - двојне куће типа виле Целина 01 (Ц01)	54 део	418	К.О. Врчин, Гроцка
ГП2		54 део	416	К.О. Врчин, Гроцка
ГП3		54 део	510	К.О. Врчин, Гроцка
ГП4		54 део	635	К.О. Врчин, Гроцка
ГП5		54 део	462	К.О. Врчин, Гроцка
ГП6		54 део	431	К.О. Врчин, Гроцка
ГП7		54 део	577	К.О. Врчин, Гроцка
ГП8		54 део	634	К.О. Врчин, Гроцка
ГП9		54 део	635	К.О. Врчин, Гроцка
ГП10		54 део	706	К.О. Врчин, Гроцка
ГП11		56/1 део	598	К.О. Врчин, Гроцка
ГП12		56/1 део	604	К.О. Врчин, Гроцка
ГП13		55/3 део, 55/4 део	1.558	К.О. Врчин, Гроцка
ГП14		55/7 део, 55/8 део	628	К.О. Врчин, Гроцка
ГП15		55/7 део, 55/8 део	524	К.О. Врчин, Гроцка
ГП16		55/7 део, 55/8 део, 56/1 део	577	К.О. Врчин, Гроцка
ГП17		55/7 део, 55/8 део, 56/1 део	637	К.О. Врчин, Гроцка
ГП18		56/1 део	682	К.О. Врчин, Гроцка
ГП19		56/1 део	748	К.О. Врчин, Гроцка
	55/2 део, 55/5 део	1.408	К.О. Врчин, Гроцка	
Укупна површина Једнопородично становање - двојне куће типа виле (Ц.01) 13.461 m²				
ГП21	Једнопородично становање - куће у прекинутом низу Целина 02 (Ц02)	56/6 део	795	К.О. Врчин, Гроцка
ГП22		56/6 део	1.241	К.О. Врчин, Гроцка
ГП23		56/6 део	1.266	К.О. Врчин, Гроцка
ГП24		56/6 део, 56/7 део	725	К.О. Врчин, Гроцка
ГП25		56/10 део, 56/9 део	829	К.О. Врчин, Гроцка
ГП26		56/9 део	682	К.О. Врчин, Гроцка
ГП27		56/8 део	692	К.О. Врчин, Гроцка
ГП28		56/8 део	977	К.О. Врчин, Гроцка
ГП29		56/8 део	615	К.О. Врчин, Гроцка
ГП30		56/8 део	884	К.О. Врчин, Гроцка
Укупна површина Једнопородично становање - куће у прекинутом низу (Ц.02) - 8.705 m²				
ГП 20	Зеленило и рекреација, Целина 03 (Ц03)	56/1 део, 55/8 део	1.477	К.О. Врчин, Гроцка
Зелени појас, Целина 04 (Ц04)		55/1 део, 54 део, 52/3 део	362	К.О. Врчин, Гроцка

Једнопородично становање – слободностојећи објекти Целина 05 (Ц05)	52/1 део, 53/6 део, 53/7 део, 53/5 део, 56/4 део, 53/4 део, 53/3 део, 56/2 део, 56/3 део, 57/3 део, 57/4 део, 57/5 део, 57/6 део, 57/7 део, 57/8 део, 57/17 део, 57/11 део, 57/19 део, 802/1 део, 802/2 део	26.272	К.О. Врчин, Гроцка
УКУПНА ПОВРШИНА остале намене 50.277 m ²			

Тачна површина грађевинских парцела одредиће се у Републичком геодетском заводу приликом формирања грађевинских парцела.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања тичу се пре свега стварања адекватних услова за даљи развој планираних намена, саобраћаја и инфраструктуре на предметном подручју. Планиране измене позитивно ће утицати на урбану структуру и саобраћајну мрежу у непосредном окружењу. Израдом Плана детаљне регулације дела К.О. Врчин, општина Гроцка, стварају се услови за урбанистичко уређење и изградњу простора којима се унапређује његова функционалност и атрактивност.

7. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

ПДР дела К.О. Врчин, градска општина Гроцка, оверен је потписом и печатом Скупштине општине Гроцка и урађен је у два аналогна и пет дигиталних примерака, који се достављају општинској управи Гроцка – Одељењу за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове Управе Градске општине Гроцка и један примерак обрађивачу плана.

План детаљне регулације дела К.О. Врчин, општина Гроцка, ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Градске општине Гроцка

Број 350-939, 24. октобра 2025. године

Председник
Др Ђорђе Станојевић, с. р.

Скупштина Градске општине Гроцка на седници одржаној 24. октобра 2025. године, на основу чл. 41. и 45. Статута Градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, бр. 42/08, 17/10, 59/11, 36/13, 80/14, 80/19 и 68/20) и чл. 64. и 69. Пословника Скупштине Градске општине Гроцка („Службени лист Града Београда”, бр. 42/08, 80/14 и 80/19), доноси

РЕШЕЊЕ

О ОБРАЗОВАЊУ КОМИСИЈЕ ЗА УТВРЂИВАЊЕ НАЗИВА УЛИЦА И ТРГОВА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ГРОЦКА

- I. Образује се Комисија за утврђивање назива улица и тргова на територији Градске општине Гроцка у следећем саставу:
 1. Ивана Тошић Колаковић, дипл. правник, председник Комисије,
 2. Зорица Атаћ, дипл. историчар уметности,
 3. Драгана Ђујић, правник,
 4. Катарина Пантовић, дипл. просторни планер,
 5. Дејан Милаковић, дипл. менаџер.
- II. Задатак Комисије је да врши послове утврђене прописом Скупштине о постављању споменика на јавним местима и одређивању назива улица и тргова.
- III. Стручне и административне послове за Комисију обављаће Служба за скупштинске послове.
- IV. Овим решењем ставља се ван снаге Решење број 112-148, 11. октобра 2022. године.
- V. Решење ступа на снагу даном доношења, а објављује се у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Градске општине Гроцка

Број 112-201, 24. октобра 2025. године

Председник
Др Ђорђе Станојевић, с. р.