

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ године, на основу члана 35. став 7. 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 и 83/18) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Службени гласник РС", бр. 7/16 – одлука УС), донела је

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА „ДОБАНОВЦИ“, ГРАДСКА ОПШТИНА СУРЧИН

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Добановци, градске општине Сурчин (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Измене и допуна плана генералне регулације насеља Добановци, градска општина Сурчин ("Службени лист града Београда", бр. 89/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 08.09.2016. године.

Повод за Израду Измене и допуна плана генералне регулације насеља Добановци, ГО Сурчин представља Иницијатива Инвеститора "FORMAVITA PLUS, d.o.o." из Београда, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове са циљем рационалнијег коришћења земљишта и реализације планираних садржаја на грађевинским парцелама остале намене.

Циљ израде Измене и допуна ПГР Добановци, ГО Сурчин, је дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, измена саобраћајног решења у оквиру границе Измене и допуна Плана, провера инфраструктурних капацитета предметног подручја, дефинисање јавног интереса и дефинисање капацитета изградње у складу са просторним могућностима. Изради Измена и допуна Плана претходио је поступак Раног јавног увида у План. Комисија за планове Скупштине града Београда усвојила је Извешај о Раном јавном увиду на седници одржаној 22. новембра 2016. године.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Измене и допуна плана је приказана на свим графичким прилозима)

Границом Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Добановци, ГО Сурчин, обухваћен је цео блок А52 и део блока А58 градске општине Сурчин, са регулацијом планиране јавне саобраћајне површине између блокова А52 и А58, са западне стране, и јавне саобраћајне површина између блокова А52 и А53, са источне стране, до укрштања са Ловачком улицом. Северну границу подручја измена и допуна ПГР-а чини Ловачка улица (регулациона линија јавне саобраћајне површине), док јужну границу чини граница (регулациона линија) водног земљишта.

Граница Измене и допуна Плана генералне регулације насеља Добановци, формирана је тако да прати планирану регулацију из важећег ПГР-а на местима где је дефинисана, односно важеће границе катастарских парцела.

Преломне тачке границе Измена и допуна Плана дате су на графичком прилогу бр. 1. - Катастарска подлога са границом измене и допуна Плана 1:2500.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Границом предложених Измена и допуна плана обухваћене су следеће катастарске парцеле, све К.О. Добановци:

Целе К.П.: 5422/1, 5422/3, 5422/4, 5422/5, 5422/6, 5422/8, 5422/9, 5422/10, 5422/11, 5423, 5424/3, 5424/4, 5424/5, 5424/6, 5424/2, 5425/2, 5425/3, 5425/7, 5425/8.

Делови К.П.: 5425/5, 5425/1, 5425/6, 5424/1, 5417, 5422/12, 5422/7, 5421/1, 5421/5, 5424/7, 5422/2, 5424/8 (улица), 5510 (улица), 5424/9, 5425/9, 5425/4.

Површина обухвата плана износи ~ **39163,71 m² (3ha 91a 63,71m²)**.

2.3. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Измена и допуна ПГР насеља Добановци је преиспитивање планираних намена, планираних траса јавних саобраћајних површина у циљу оптималног искоришћења могућности предметне локације и рационалнијег коришћења земљишта, у оквиру границе Измене плана, одн. пренамена јавног у остало грађевинско земљиште у циљу измештања планиране јавне саобраћајне површине и формирања грађевинских парцела остале намене.

Остали циљеви:

- дефинисање јавног интереса;
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу;
- преиспитивање и усклађивање планираних намена и дефинисаних урбанистичких параметара на предметном подручју, у складу са планским основом;
- дефинисање правила уређења простора и правила грађења;
- дефинисање правила пре/парцелације;
- очување и побољшање услова животне средине.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

3.1. ПРАВНИ ОСНОВ

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 И 83/18);

– Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15);

– Одлука о изради Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Добановци, Градска општина Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 89/16).

3.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

– Просторни план за део градске општине Сурчин („Службени лист Града Београда”, број 10/12).

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПОЈМОВНИК

У правилима уређења и грађења употребљени су основни појмови који имају следећа значења:

- 1) Блок - део насељског простора оивичен јавним саобраћајним површинама;
- 2) Фронт грађевинске парцеле - ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;
- 3) Нулта кота - тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
- 4) Надземна етажа је део објекта изнад површине терена, чија је кота пода минимално 0.2 м изнад површине терена.
- 5) Спратност објекта је број спратова од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље, подрум, сутерен и поткровље. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем

- спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова.
- 6) Подземна етажа је део објекта испод површине терена.
 - 7) Подрум - ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од једног метра;
 - 8) Приземље - прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,2 m од нивоа терена;
 - 9) Спрат - ниво у згради који се налази изнад приземља, а испод кровне конструкције или поткровља.
 - 10) Кота приземља објекта - кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од нулте коте.
 - 11) Постојећи објекат - објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.
 - 12) Слободностојећи објекат је објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.
 - 13) Саобраћајна површина је посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила.

2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

(графички прилог бр. 4. - Планирана намена површина са поделом на карактеристичне подзоне и типологијом објеката Р 1:1000)

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планиране намене површина у обухвату границе измене и допуне Плана су:

површине јавне намене:

- јавне саобраћајне површине;

површине осталих намена:

- површине за становање и

- комерцијалне делатности.

2.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Измена Плана генералне регулације насеља Добановци, ГО Сурчин, односи се на планирани блок А52 који је са северне стране ограничен јавном саобраћајном површином СI.По-4 (Ловачка улица), а са јужне стране каналом Галовица. Са западне стране предметни простор граничи се са блоком А58, а са источне блоком А53. Измена саобраћајног решења се састоји у томе што се укида део планиране јавне саобраћајне површине бр. 59 између темена Т207 и Т219, а континуитет саобраћаја се остварује продужењем планиране саобраћајнице у континуитету до планиране саобраћајнице 65, дуж регулационе линије водног земљишта канала Галовица. Осовина планиране саобраћајнице пролази кроз темена 219а и 217а, до темена 216а које се налази на осовини планиране саобраћајнице 65.

Планирана саобраћајница је рангирана као саобраћајница III реда, у складу са категоризацијом из основног ПГР насеља Добановци. Сходно томе ширина регулације планиране саобраћајнице износи 12 m.

2.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Породично становање

Предметним изменама и допунама плана су обухваћени блокови који се налазе унутар целине А - Насеље, подцелина А1 - Становање, и то: блок А52 и део блока А58, са јавним саобраћајним површинама између блокова А52 и А58, са западне стране, и јавна саобраћајна површина између блокова А52 и А53, са источне стране, до укрштања са Ловачком улицом (северна граница плана). Планиране намене у предметним блоковима

(A52 и A58) су породично становање и комерцијални садржаји као појединачни садржаји у ткиву.

Комерцијалне делатности

Комерцијалне делатности подразумевају: трговину, туризам, угоститељство, рекреацију, занатство, пружање услуга, административно пословање и друге пословне садржаје. Унутар границе Измене и допуне плана планиране су комерцијалне површине као појединачни садржаји у ткиву, као и компатибилне намене у зонама намењеним становању.

Комерцијалне делатности као основна или као компатибилна намена могу бити:

- 1. Трговина:** тржни центар, мегастор, хипермаркет, супермаркет, дистрибутивни центар, трговински салон (намештај, бела техника, аутомобили, конфекција, текстил, производи од коже и обућа, књиге, санитариије и керамика, техничка роба, ТВ и видео опрема, акустика, музички инструменти, дечије играчке, спортска опрема, књижара, канцеларијски материјал и др.), трговински салон грађевинарства (грађевински материјали, санитариије и керамика, столарија и др.), велетрговина фармацеутских производа, мега књижара и сл.
- 2. Угоститељство и туризам:** хотел, мотел, ресторан, кафе, посластичарница, спортски центар (са спортским објектима и угоститељским садржајима – посебна правила за површине намењене спорту и рекреацији);
- 3. Услуге:** пословни центар, банке, пословне услуге, медицинске услуге, центар шпедитерских и царинских услуга, изложбени салони и сајмови, менаџмент и информациони центар (сталне и периодичне рекламне акције домаћих и страних фирми, презентације нових производа и сл.), конгресни центар, аудио центар (снимање музике), видео центар (снимање ТВ реклама, музичких спотова и сл.), културни центар, центар моде, мултимедијални простори за концертне активности и др.

2.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА

Приликом израде Измена и допуна ПГР насеља Добановци, задржане су исте ознаке и нумерација целина и зона, као и саобраћајних површина у складу са важећим Планом генералне регулације насеља Добановци, ГО Сурчин. Унутар границе Измене и допуне плана, у складу са планираним претежним наменама са истим правилима грађења, а у оквиру зоне "А.1.4." - зона породичног становања, дефинисане су две подзоне, и то:

- **ПОДЗОНА С - породично становање;**
- **ПОДЗОНА К - комерцијалне делатности као појединачни садржаји у ткиву.**

Компатибилне намене

Намене дефинисане у графичком прилогу бр. 4. - *Планирана намена површина са поделом на карактеристичне подзоне и типологијом објеката Р 1:1000*, представљају претежну, доминантну намену, што значи да заузимају више од 50% површине парцеле. Свака планирана намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели - „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима.

+ компатибилно - некомпатибилно o исто		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА										
		Саобраћајне површине	Инфраструктурни објекти	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Објекти јавних служби	Спортски објекти	Становање	Комерцијалне делатности	Привредне делатности	Верски објекти	Остале зелене површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Становање	+	+	+	+	+	+	o	+	-	+	+
	Комерцијалне делатности	+	+	+	+	+	+	-	o	-	+	+

"Табела 01 – Компатибилност намена"

2.3. БИЛАНС ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА ПО НАМЕНАМА НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ	%	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР ДОБАНОВЦИ	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	постојеће (m²) (оријентационо)	%	укупно планирано (m²) (оријентационо)	%
стамбене и сервисне улице (саобраћајне површине)	237,54	0,61	4.835,45	12,41
пољски пут	580,22	1,48	-	-
укупно 1	817,76	2,09	4.855,90	12,41
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	постојеће (m²) (оријентационо)	%	укупно планирано (m²) (оријентационо)	%
пољопривредне делатности	26.140,84	66,72	-	-
становање	12.205,11	31,19	27.838,56	71,00
комерцијалне делатности	-	-	6.489,70	16,59
укупно 2	38.314,34	97,91	34.276,2	87,59
укупно 1+2	39.163,71 m²	100,00	39.163,71 m²	100,00

Табела 02: Биланс површина у обухвату Измене и допуне ПГР насеља Добановци

3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Истражни простор обухвата део простране сремске лесне заравни и чини наставак Земунског лесног платоа. Апсолутне коте у оквиру истражног простора варирају од 77,0 – 90,50 m н.в. Карактеристична је појава благих "лесних брежуљака" (уздигнућа) и "лесних вртача" (депресија) димензија декаметарског реда величине (дужина и ширина). Благои "брежуљци" и депресије показују пружање СЗ-ЈИ. Оваква оријентација облика, поред савремених егзодинамичких процеса, може се повезати са њиховом генезом.

Праћењем хипсометрије терена може се увидети да терен на истражном простору има најниже коте у југо-западном и северо-западном делу (76,0 m н.в.), одакле идући ка северо-истоку расте (87,60 m н.в.). У источном делу до канала Галовица формиране су техногеном активношћу депресије неправилног облика у пречнику 50-150 m променљиве дубине од 0,5-5,0 m које су локално запуњене прашинасто-глиновитим материјалом. У њима се током кишног периода вода скупља и дуже задржава.

Геолошка грађа предметног простора изграђена је од литолошких комплекса лесних наслага, лесоида, алувијално-барских, алувијално-језерских и језерско-барских седимената. Хидрогеолошке одлике терена зависе од морфологије, геолошког склопа и литолошког састава, односно заступљеног структурног типа порозности. Заступљене литофацијалне јединице у грађи терена до дубине истраживања (макс. 58 m) према хидрогеолошким одликама представљају две средине: повлатну полупропусну средину, коју чине лесни и лесоидни пакет и алувијално - барске насlage и водоносну средину, коју чине ситнозрни до средњезрни пескови. У повлатном полупропусном слоју формирана је акумулација подземних вода са слободним нивоом. У хидродинамичком смислу она нема карактеристике издани. Хоризонтална компонента кретања подземних вода је занемарљива у односу на вертикалну, а условљена је климатским и антропогеним факторима. Из фонда постојеће геолошке документације ниво подземних вода у нижим деловима терена < 80 m н.в. установљен је на дубинама 0.60 - 4.60 m, односно у распону кота 73.90 - 78.20 m н.в. и то углавном у трећем лесном хоризонту, а у вишим деловима терена између апсолутних кота 81.50 и 95.00 m н.в., на дубинама 8.50 - 12.90 m (коте 76.90 - 78.40 m н.в.) у контактної зони првог хоризонта погребене земље и трећег лесног хоризонта. На основу мерења осцилација нивоа подземних вода у току хидролошког циклуса преко мреже пијезометара (Косовопроект, 1978. - 1980. год.) у непосредном суседству предметног простора, као и на основу установљених секундарних измена седимената, величина осцилација нивоа подземне воде је реда 0.50 - 1.50 m режим подземних вода акумулираних у лесном комплексу, искључиво је климатски диктиран, величином инфилтрације атмосферских падавина. Основна издан, формирана у почетним члановима-песковитим шљунковима и средњезрним песковима, полицикличног речног-језерског пакета, је регионалног распрострањења, експлоатише се за водоснабдевање Добановаца, Батајнице и осталих насеља на лесном платоу. Прихрањује се посредном инфилтрацијом од атмосферских падавина кроз повлатни полупропусни слој (лесни и лесоидни комплекс). У време високих водостаја Саве и Дунава, речне воде инфилтрирањем у водоносну средину, такође, прихрањују издан. Комплекс лесних наслага и комплекс алувијално - барских глина представљају добру природну заштиту основне издани од површинског загађивања у истражном подручју.

У оквиру Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Добановци на основу овакве геолошке грађе, издвојена су два инжењерско-геолошка реона, који припадају категоријама условно повољних и неповољних терена за урбанизацију, и то: реон II С-2 и реон IIC-3.

Условно Повољни терени обухватају реоне: II С-2 и IIC3.

Реон IIC-2 - обухвата делове лесне заравни од коте 77,5-85,0 95 mпv (лесоиди). То су терени са нивоом подземне воде од 1-3m.

Реон IIC-3 - обухвата делове лесне заравни од коте 72,0 до коте 77,5 mпv Ниво подземне воде је на дубини од 1-2m.

Висок ниво подземних вода (73-73.5mпv. краткотрајно скоро и до коте 74mпv.) условљава израду објеката без подрумских просторија. Објекте треба нивелационо тако поставити да им кота најнижег пода буде изнад коте 74mпv. Висок ниво подземних вода ствара неповољне услове при извођењу ископа дубљих од 1.0 m и условљава потпуну заштиту објеката од подземних вода током експлоатације. При пројектовању треба узети у обзир и могућу појаву локалне агресивности подземних вода према бетону. Грађевински објекти мале спратности, до П+1 могу се темељити на унакрсно повезаним темељним тракама и темељним плочама. Анализа гранулометријског састава пескова фације речних токова (на дубини 6-14 m) указује да са становишта само гранулометријског састава, засићености

водом и збијености, постоје услови за манифестовање појаве ликвифакције. Да би до ње стварно и дошло потребна је и одговарајућа снажна сеизмичка побуда. Простор који припада микрозони недовољно је истражен, тако да је за више нивое пројектовања планирано извођење додатних детаљних истраживања терена.

Неповољни терени обухватају реон: IIIС- 4.

Реон IIIС-4- обухвата делове терена испод коте 72 mпв., део мртваје, баре и стараче. За коришћење оваквих терена у урбане сврхе морају се извршити припреме ширег простора које обухватају сложене хидротехничке мелиорације и регулисање терена до коте дејства високих вода (насипање, израда дренажног система уређење канала Галовица и других мелиорационих канала).

Изградња објеката на оваквим геотехничким моделима терена условљена је са више фактора.

- Делови терена са котамa изнад 80,0 mпв. су повољни за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена. Пожељно је да објекти имају подруме.
- Терени са котом нижом од од 80,0 mпв. - да би се могли користити за урбанизацију захтевају да се изврши насипање терена како би се новопланирани објекти заштитили од високог нивоа подземне воде. Висина насипа на појединим местима би била максимално до 3,0 m. Услови извођења насипа: Пре него што се отпочне са насипањем терена и изградњом планираних објеката, неопходно је извршити претходно уређење терена и припрему тла за израду насипа. Насипање извести материјалом из оближњих позајмишта леса јер се добро сабија (CBR 5%). Изводити га у слојевима од 30cm до постизања модула стишљивости $M_s=15\ 000\ \text{kN/m}^2$. Неопходно је у потпуности уклонити површински слој хумуса и хумизираних глина. Лесоиди представљају условно повољне геотехничке средине за извођење радова и фундарање објеката. Фундирање објекта и темељни контакти би се остваривали у слоју лесоида, који је на овом простору смањених вредности физичко-механичких параметара (обзиром да у овом слоју осцилује ниво подземне воде, и већи простор анализираних локације је под утицајем подземне воде која је или на површини или у непосредној зони темељења, а лес је осетљиве структуре на додатно провлажавање), па је неопходно предвидети извођење интервентних мера у темељном контакту. У оквиру интервентних мера извести утискивање ломљеног камена у темељно подтло у дебљини од око 0,3m, преко чега треба урадити један слој тампона од шљунка уз стабилизацију збијањем. Утискивање туцаника би се вршило у приповршинском делу слоја измењеног леса који се налази у зони осцилација подземне воде и који је због тога неуједначених и непостојаних карактеристика. Утискивање туцаника има за циљ да изврши стабилизацију ове зоне слоја леса. Имајући у виду висок ниво подземне воде, неопходно је предвидети заштиту темељног ископа од подземне воде, која се може остварити црпењем. Снижење нивоа подземне воде може довести до локалних, мањих, обрушавања зидова ископа. Све укопане делове објекта извести са хидроизолационом заштитом.
- Септичке јаме (према расположивим информацијама у овој зони један део нема канализациону мрежу) изводити као касете које се контролисано празне цистернама како би се спречило загађење тла и подземне воде.
- Атмосферске воде на адекватан начин и најкраћим путем елиминисати из зоне темељења.
- Водоводну и канализациону мрежу пројектовати тако да иста буде видна бар у зони око објеката како би се евентуална хаваријска оштећења благовремено уочила и санирала.
- Све везе спољашњих и унутрашњих водоводних и канализационих инсталација треба да буду флексибилне и заштићене.
- При планирању саобраћајница, геотехничке средине ангажоване као подтло добро се сабијају, CBR=4-5%. Дебљина коловозне конструкције и збијеност носећих слојева, у зависности од планираног саобраћајног оптерећења, мора испоштовати

регулативу путарских прописа. Сви радови морају бити у складу са општим техничким условима дефинисани стандардом ЈУС У.Е1.010. Контролу збијености вршити у складу са стандардом ЈУС У.Б1.046. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање саобраћајница, манипулативних површина и паркинг простора јер би допунско квашење подтла водом изазвало деформације.

У даљем поступку спровођења Плана, кроз израду техничке документације неопходно је извести детаљна геолошка истраживања за сваки новопланирани објекат, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник Републике Србије“ број 44/95) и Правилником о потребном степену изучености инжењерскогеолошких својстава терена за потребе планирања пројектовања и грађења („Службени гласник Републике Србије“ број 51/96).

3.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

(Завод за заштиту споменика културе града Београда, Р 3629/16 од 23.09.2016. године)

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС“, број 71/94, 52/11 - др. Закон и 99/11 - др. Закон) простор у оквиру границе предметних измена и допуна Плана није утврђен као културно добро, не налази се у оквиру просторне културно - историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама обухвата Измена и допуна Плана генералне регулације, на катастарским парцелама број 5422/6 (део), 5422/7, 5422/8, 5422/9, 5422/10, 5422/11 и 5422/12, у оквиру блока А52, приликом изградње нових објеката, могу се очекивати археолошки налази и остаци.

У циљу заштите археолошких налаза неопходно је поштовати следећи услов заштите:

„Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката, обавеза Инвеститора је да обезбеди стални археолошки надзор док трају радови на ископу и могућност заштитних археолошких интервенција (заштитна археолошка ископавања) када се за њима укаже потреба (чл. 109. Закона о културним добрима).

Инвеститор је дужан да по члану 110. истог Закона, обезбеди финансијска средства за археолошки надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.“

3.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

(Решење Републичког Завода за заштиту природе Србије, Број: 020-1748/2 од 19.09.2016. године)

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра. Уколико се током планираних радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералолошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести Министарство надлежно за послове заштите животне средине у року од 8 дана, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Планска решења су урађена у складу са добијеним условима, без негативног утицаја на основне природне вредности подручја.

3.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

(Услови Секретаријата за заштиту животне средине Број: 501.2-87/2016-V-04 од 19.10.2016. године)

За потребе израде Измена и допуна ПГР насеља Добановци Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину Измена и допуна Плана генералне регулације

насеља Добановци, ГО Сурчин, број: IX-03 број 350.14-48/16 од 22.08.2016. године (које чини саставни део Документације Плана).

3.5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА

(МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-314/2016 од 26.08.2016. године)

За испуњење мера за заштиту од пожара потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, број 111/2009, 20/2015) и важећих правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У даљем поступку издавања Локацијских услова за пројектовање и прикључење, обавезно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде Идејног решења за изградњу објеката.

3.6. ЗАШТИТА ОД ПОПЛАВА

Заштита од поплава обезбеђује се изградњом система канализације за површинско одводњавање, као делова ширег система уређења грађевинског земљишта.

3.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЗЕМЉОТРЕСА

(Републички сеизмолошки завод, број: 02-506/16 од 12.10.2016. год)

Подручје насеља Добановци налази се у зони 8° МСЗ скале. За све објекте обавезна су геомеханичка истраживања за потребе избора конструктивног система, начина фундирања и одређивања коефицијента сеизмичности.

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити 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, 52/90). Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора, у првом реду за привреду и инфраструктуру, као основне компоненте предметног простора. Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8⁰ MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката,
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

3.8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

За потребе израде Измене и допуне ПГР насеља Добановци, ГО Сурчин, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ И ИЗГРАДЊЕ

Унапређење енергетске ефикасности у изградњи објеката представља перманентну делатност на смањењу потрошње свих врста енергије са циљем да се у објекту створе бољи услови. Резултати ових свеобухватних активности и мера, употребе савремених техничких и технолошких решења, смањење потрошње необновљивих извора енергије и веће коришћење обновљивих извора су смањење емисије штетних гасова и побољшање стања животне средине. У макролокацијским релацијама мере енергетске ефикасности доприносе смањењу глобалног загревања и одрживом развоју планете.

Обавеза дефинисања унапређења енергетске ефикасности се креће у распону од урбанистичко-планске документације, преко израде техничке документације, извођења објеката, коришћења и одржавања објеката.

Мере енергетске ефикасности, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник Републике Србије“ број 61/11), су:

- обезбеђивање минималних услова комфора - ваздушног, топлотног, светлосног и звучног;
- рационализација потрошње енергије за потребе грејања, хлађења, вентилације, припрему топле санитарне воде и осветљење, кроз поштовање граничних прописаних вредности потрошње;
- процена старости и положаја постојећих објеката, климатских услова и квалитета изградње нових, са циљем да се објекти категоризују у односу на степен енергетске ефикасности коју остварују и тиме створе услови за финансијске олакшице приликом одржавања и санације објеката са циљем повећања енергетске ефикасности;
- одабир најефикаснијих система коришћења обновљивих извора енергије (енергија сунца, ветра или геотермална).

До изградње гасоводног система, корисници могу изградити и користити сопствени термо-енергетски блок са погоном на обновљиве (нпр. термо пумпе вода-вода, вода-ваздух, соларни системи, пелет, дрвена маса и др.), енергетске или конвенционалне енергенте који се могу касније прикључити на природни гас или на топловодни систем, па чак и комбинованове термо системе. Ово је могуће ако се спроведу сви енергетско ефикасни системи у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 06/2011) и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

3.10. УКЛАЊАЊЕ ОТПАДА

(ЈКП „Градска чистоћа“, број 15092 од 29.08.2016. године)

Према важећим нормативима, саобраћајнице којима се планира кретање специјалних комуналних возила до локација судова за одлагање смећа, габ. димензија: 8,60x2,50x3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником кретања 11,00 m, морају бити минималне ширине 3,5 m - за једносмерни и 7,0 m - за двосмерни саобраћај. Није дозвољено њихово кретање уназад, па се у случају слепих завршетака саобраћајница обавезно граде окретнице.

Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист града Београда", број 27/02, 11/05, 6/10 - др. одлука, 2/11, 10/2011 - др. одлука, 42/2012, 31/2013, 44/2014 и 79/15).

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(Услови Секретаријата за саобраћај, Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја, Одељење за планску документацију IV - 05 бр. 344.4-32/2016 од 27.09.2016. године)

При пројектовању планиране јавне саобраћајне површине III реда, обезбедити:

- очување постојећег зеленог појаса уз канал Галовица;
- удаљење регулационе линије саобраћајнице мин. 5m од ивице канала (дефинисано овим Изменама и допунама ПГР насеља Добановци);
- контролисано прикупљање запрљаних вода са саобраћајне површине и њихово пречишћавање на сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент.

Радијуси кривина регулације у раскрсницама планираних саобраћајница I и II реда реда износе 12,0 m. Радијуси кривина регулације у раскрсницама планираних саобраћајница III реда у зонама планираним за становање износе 9,0 m.

Профил планиране саобраћајнице чине:

- тротоар	1,50 m
- зелени појас	1,50 m
- коловоз	6,00 m
- зелени појас	1,50 m
- тротоар	1,50 m

Унутар утврђеног профила саобраћајнице, могуће су функционалне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације, што се дефинише у поступку спровођења Плана, кроз израду техничке документације.

Трасе планираних и постојећих саобраћајница које ће се реконструисати, и у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и постојећим саобраћајницама. Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, тако да се не угрозе објекти, а прикупљене воде усмерити ка канализационом систему.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница и саобраћајних површина планираних за реконструкцију утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања.

У односу на обим и структуру планираног саобраћаја, за сваку парцелу посебно сагледати аспект постављања колских приступа у нивоу коловоза или формирање колских приступа преко упуштених ивичњака и ојачаног тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Површинску обраду тротоара планиранти са завршном обрадом прилагођеној пешачким кретањима и меродавном оптерећењу (асфалт бетон или префабриковани елементи). Подужни нагиби саобраћајница треба да износе максимално 8%. Пешачке прелазе изводити 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). Елементе застора (поплочавања), као и евентуалних засада у оквиру регулације саобраћајница, ускладити са њиховом функцијом.

Парцеле јавних саобраћајних површина које су дефинисане овим Планом су обавезујуће.

4.2. ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

(Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, IV-08 Бр. 346.5-2608-1/2016 од 26.10.2016. године)

За потребе пешачког кретања у оквиру планираних саобраћајница планирају се обострани тротоари ширине 1,5 m.

4.3. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

Условима за несметано кретање лица са посебним потребама обезбеђују се мере олакшања кретања хендикепираних, старих лица и осталих особа са смањеном способношћу кретања. У свакој урбанистичкој целини опрема се најмање један повезан правац кретања, у којем су отклоњене препреке за грађане са смањеном способношћу кретања. Ови правци се међусобно повезују са правцима из суседних урбанистичких целина. Програмирање, планирање и издавање услова за пројектовање и реализацију интервенција за прилагођавање објеката условима за кретање хендикепираних раде се непосредно на основу овог Плана. Код јавних површина (саобраћајница, приступа, пешачких улица, стаза) избегавати различите нивое пешачких простора.

Пешачке прелазе изводити 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 (Сл.гласник РС, бр.22/2015). Објекте и просторе за јавну употребу, пројектовати тако да свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама, омогућавају несметан приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима чији су саставни део стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове пројектовања, планирања и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", број 132/2014).

5. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ

5.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(Услови ЈКП „БВК” – Водовод, број 50584/2, I₄₋₁/800/2, број Ф/1838 од 03.10.2016. године)

Подручје обухваћено Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Добановци, по свом висинском положају, припада I висинској зони водоснабдевања.

Постојећи доводник Ø250 mm од улице Војвођанске до аутопута Београд - Шид је у веома лошем стању, те је планирана изградња новог доводника Ø400 mm од Сурчина према Добановцима, како би се обезбедило боље водоснабдевање.

Постојећа водоводна инфраструктура не покрива све делове подручја Плана, те се стога према ПГР насеља Добановци („Сл. лист града Београда”, број 63/15), планира проширење мреже око предметног подручја, односно изградња нове секундарне мреже. Траса планиране водоводне мреже је на јавној површини.

Огранак према каналу Галовица планиран је водоводом минималног пречника Ø150 mm, као и дуж планиране саобраћајнице уз канал Галовица. Овај огранак повезује се у прстен на секундарну водоводну мрежу која је планирана у наставку улице и у бочним улицама.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, а дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода. Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, на свим местима где је технички изводљиво, постојећу и новопројектовану мрежу повезати у „прстен”.

На уличној мрежи предвидети довољно хидраната. Трасу цевовода водити јавним површинама, у свему према урађеном Синхрон плану. Пројекат у свему радити у складу са важећим прописима и постојећим нормативима ЈКП БВК.

5.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(Услови ЈКП „БВК” – Канализација, број 50584/2, I₄₋₁/800/2 од 06.09.2016. године)

На основу података, на предметном подручју не постоји изведен градски канализациони систем. Према важећој Претходној студији оправданости са Генералним решењем београдског канализационог система (Пројектант: „Институт за водопривреду Јарослав Черни”), предметно насеље, у погледу одвођења употребљених вода, гравитира Батајничком канализационом систему и то на делу где је планира сепарациони принцип канализације. За потребе израде Просторног плана територије општине Сурчин, урађен је „Генерални пројекат за одвођење отпадних вода за територију општине Сурчин” („Нови хидропројекат”, 2009. године). Овим пројектом је предложен концепт одвођења употребљених вода са територије општине Сурчин. У складу са концептом усвојене варијанте поменутог Генералног пројекта, урађен је „Идејни пројекат примарних гравитационих и потисних колектора са објектима за употребљене воде за насеље

Добановци и привредну зону Добановци – Сурчин, КЦС „Сурчин 2“, као и „Идејни пројекат канализационе мреже за употребљене воде под ниским притиском, за насеље Добановци и привредну зону Добановци – Сурчин (2012. године).

Према наведеним пројектима на предметном подручју планирана је изградња секундарне канализационе мреже ниског притиска. Огранак према каналу Галовица планиран је такође изградњом секундарне канализационе мреже ниског притиска, као и у наставку дуж планиране саобраћајнице уз канал Галовица. Овај огранак треба повезати на мрежу у Ловачкој улици.

За реализацију одвођења отпадних вода са предметног подручја неопходно је планирати изградњу нових, односно реконструкцију постојећих објеката низводно од предметног подручја. До реализације ових објеката одвођење отпадних вода решити локално водонепропусним сенгрубима (септичким јамама) које ће се периодично празнити ауто цистернама.

Планирана канализација, мора бити на јавној површини, са обезбеђеним приступом за возило комуналног предузећа (минимална ширина 3.0 m и минимално 4.5 m слободног простора изнад) за случај интервенције. На тој површини није дозвољена градња. Минимални дозвољени пречник гравитационе канализације је 250 mm, а атмосферске 300mm. Канали који не задовољавају ове услове, или нису на јавној површини, нису у надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација", већ представљају интерну канализацију. Будући да је на предметном подручју планирана изградња канализације отпадних вода ниског притиска, пречници канализације ће бити усвојени у складу са хидрауличким прорачуном из пројекта.

Реципијенти за атмосферске воде су локални мелорациони канали који се преко канала Галовица уливају у реку Саву. На свом путу до реке Саве канал Галовица пролази кроз ужу зону санитарне заштите београдског изворишта и директно утиче на квалитет воде у њој. Из тих разлога атмосферске воде које се из атмосферске канализације упуштају у мелиорационе канале и у канал Галовица, морају бити ослобођене присуства нафте и њених деривата, као и других материја које би могле негативно да утичу на квалитет воде у водоносном слоју изворишта. За неометано одвођење употребљених вода са предметне територије испројектовати, изградити (реконструисати) планиране (постојеће) низводне објекте канализације. До тада одвођење употребљених вода решити локално, што није у надлежности ЈКП „БВК“. Минимални дозвољени пречници у београдском канализационом систему су за атмосферске воде Ø300 mm и за употребљене воде Ø250 mm.

Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата са евентуалних паркинга, неопходно је отпадну воду са ових површина, пре упуштања у градску канлаизацију, претходно пропустити кроз сепараторе масти и уља, како би се одстраниле штетне материје, у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање“ („Сл. Гласник РС“, број 67/11, 48/12 и 1/16).

При изградњи ових предметних објеката у свему се придржавати Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 И 83/18) и Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист града Београда" бр. 6/10, 29/14, 29/15, 19/17).

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(Услови ЕПС Дистрибуција, број 4511-1/16 од 28.09.2016. године)

Подручје обухваћено Изменама и допунама ПГР насеља Добановци ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Садашња мрежа на подручју која се састоји из средњенапонских и нисконапонских водова и стубне трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV „Добановци, Ловачка 24“ се снабдева електричном енергијом из ТС 35/10 kV "Добановци" и ТС 35/10 kV "Сурчин".

У оквиру планиране јавне саобраћајне површине уз канал планирана је изградња нове електроенергетске мреже. На предметном подручју су на основу намене површина планирају се следећи електроенергетски капацитети:

Намена површина	БРГП (m ²)	Pj (kW)
Становање (индивидуално)	9.975	580
Комерцијалне намене	2.025	125

На предметном подручју планирана је изградња 1 ТС 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA са уграђеним трансформатором снаге 1000 KVA. ТС се може градити као слободностојећи објекат или у оквиру објеката, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Трансформаторска станица мора имати обезбеђен колски приступ са једне дуже и једне краће стране. Тачна локација планиране ТС ће се одредити кроз израду техничке документације сходно перспективном развоју подручја.

Изградња кабловског вода 10 kV је планирана од постојећег надземног вода који напаја СТС 10/0,4 kV „Добановци, Ловачка 24“ до будуће ТС 10/0,4 kV, а изградња кабловског вода 10 kV од будуће ТС 10/0,4 kV до постојеће ТС 10/0,4 kV „Добановци, Сурчинска 170“. За изградњу 10 kV мреже и 1 kV мреже планирани су независни подземни коридори са обе стране постојећих и планираних улица. Будући потрошачи могу делимично да се снабдевају електричном енергијом постављањем соларних фотонапонских панела на кровне и/или фасадне површине објеката. Уколико се при извођењу радова на изградњи нових објеката и саобраћајница угрожавају постојећи електроенергетски објекти, исте је неопходно изместити или заштитити. Подземне водове изместити или заштитити, а код надземних водова обезбедити прописана сигурносна одстојања заменом стубова, измештањем стубних места или каблирањем, односно изградњом новог подземног уместо надземног вода.

5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(„ТЕЛЕКОМ СРБИЈЕ“ а.д., Регија Београд, ИЈ Београд, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу Београд, број: 324655/1-2016 од 25.08.2016. године)

Подручје обухваћено Изменама и допунама ПГР насеља Добановци ће бити комплетно прикључено у системе електронских комуникација. Подручје припада кабловском подручју бр.2 АТЦ Добановци са делимично изграђеном инфраструктуром у постојећим улицама. На јавној саобраћајној површини која се овим Планом укида не планира се ни изградња нове мреже, док се у планираној саобраћајници уз канал планира изградња нове мреже електронских комуникација одговарајућег капацитета.

За објекте породичног становања приступна мрежа се може реализовати коришћењем бакарних каблова. За нове пословне објекте се планира реализација FTTB (Fiber to the building) решења полагањем приводног оптичког кабла до планираних објеката и монтажом одговарајуће активне опреме у објектима.

5.5. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(ЈП „СРБИЈАГАС“, Сектор за развој, број: 06-03/17832 од 24.08.2016. године)

Подручје обухваћено Изменама и допунама плана ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

У оквиру нове јавне саобраћајне површине (у складу са предметним Изменама и допунама ПГР), планира се изградња нове гасоводне мреже. У циљу снабдевања природним гасом свих планираних садржаја планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви за МОР 4 бар. За изградњу гасоводне мреже планирани су независни подземни коридори са обе стране постојећих и планираних улица. Планирана мрежа ће се прикључити на постојећи гасовод МОР 4бар, пречника ДН 125, у Ловачкој улици. Сви потрошачи у оквиру Плана морају имати засебна мерила протока гаса у складу са захтевима надлежног дистрибутера. Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом и из алтернативних и обновљивих извора енергије

(сунчева енергија, енергија био-маса, (хидро)геотермална енергија, енергија из околног ваздуха итд.).

5.6. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ

(Услови Министарства пољопривреде и заштите животне средине, Републичка дирекција за воде, број 325-05-1109/2016-07 од 05.10.2016. године; Услови ЈВП Београдводе, број 325-05-1109/2016-07 од 05.10.2016. године)

Плански документ је усаглашен са Просторним планом општине, Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије, Водопривредном основом Србије, као и са другом планском документацијом у области вода (План управљања водама на водном одручју са програмом мера, план управљања ризицима од поплава са картама угрожености и картама ризика од поплава, општи и оперативни план за одбрану од поплава, план заштите вода од загађивања и др.).

У погледу прибављања података (мишљења, Генерални пројекти, расположива техничка документација, издата водна акта, итд.), користити мишљења надлежних организација и других правних лица која управљају водним објектима, врше послове осматрања и мерења природних појава, количина и квалитета вода, итд. У складу са Законом о водама („Сл. гласник РС“, број 30/2010, 93/2012 и 101/2016).

Главни одводни канал на подручју насеља Добановци је канал Галовица, који одводи површинске и подземне воде са целог подручја. Дужина канала је око 49 km. Припада сливу црпне станице „Нова Галовица“, са површином сливног подручја од око 71.600ha. Воде из овог канала се препумпавају у реку Саву. Поред канала Велики Бегеј, канал Галовица представља главни реципијент за каналску мрежу.

У оквиру границе Измене и допуне ПГР насеља Добановци, разматрани потез канала Галовица идентификован је од km 15+808 до km 16+000, што представља деоницу од око 200 m. На наведеној деоници, канал има следеће пројектоване основне елементе (на основу пројекта „Систем за одводњавање Галовица“, Енергопројект, јануар 1990. Године):

- Ширина дна 10 m;
- Кота леве обале на km 15+808 је 73,81 mnm, на km 16+000 је 73,75 mnm;
- Кота десне обале на km 15+808 је 74,37 mnm, на km 16+000 је 74,05 mnm;
- Кота терена у осни снимања на на km 15+808 је 70,43 mnm, на km 16+000 је 70,57 mnm;
- Кота пројектоване воде на km 15+808 је 73,53 mnm, на km 16+000 је 73,54 mnm;
- Кота пројектованог дна на km 15+808 је 69,88 mnm, на km16+000 је 69,90 mnm;
- Ширина воденог огледала на km 15+808 је 26,83 mnm, на km16+000 је 26,00 m.

Ширина водне парцеле – парцеле канала на предметној деоници је 29,50 – 32,00 m. Имајући у виду да је ширина воденог огледала канала на појединим профилима приближно 30 m, удаљеност од регулационе линије планиране саобраћајнице од парцеле канала мора бити најмање 5 m.

Мелиорациони канал се користи као реципијент прикупљених вода од одводњавања саобраћајнице, а квалитет вода мора бити у границама важећих законских и подзаконских аката. У поступку израде техничке документације будуће саобраћајнице поштовати дате основне пројектоване елементе канала.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(графички прилог бр. 5. План саобраћајних површина са регулационим решењем 1:1000)

(графички прилог бр. 6. План парцелације са смерницама за спровођење 1:1000)

6.1. ПОДЗОНА С - породично становање

Основна намена површина	Основна намена је становање. Уз становање се може реализовати узгој воћа и поврћа, кроз планирање уређених башта и воћњака, на делу парцеле који није окренут ка саобраћајници (улазу), а делови стамбеног објекта, или помоћни објекти мог се користити као простор за рад или складиштење производа, с тим да узгој стоке и живине, као и рад који производи буку или прашину и испарења није дозвољен.		
Компатибилне намене	На грађевинским парцелама породичног становања могу бити заступљене и компатибилне намене, пре свега комерцијалне делатности, садржаја из области пружања услуга и административног пословања. Појединачни комерцијални садржаји у склопу стамбених зона су: комерцијални садржаји трговине и пружања пословних и занатских услуга: трговински маркети, продавнице, пословни простори, угоститељски садржаји (ресторани, кафеи, посластичарнице и сл.) занатске услуге и друго. У зони породичног становања (подзона С) није дозвољена изградња производних капацитета, односно делатности које угрожавају становање и животну средину. Компатабилне намене планирају се у приземљима објеката. У овој зони породичног становања није дозвољена изградња производних капацитета и комбиновање намена, односно делатности које угрожавају становање и животну средину. Доминантна намена у оквиру зоне мора бити заступљена на свакој појединачној парцели са мин. 51%. Планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу парцеле. Изузетак у оквиру подзоне С чини планирана грађевинска парцела (НГП1), на којој се овим Планом дефинише намена СТАНОВАЊЕ СА КОМЕРЦИЈАЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА, при чему однос становања и комерцијалних делатности може бити 0%-100% : 100%-0%.		
Урбанистички параметри	макс. индекс изграђености (И)	макс. спратност	мин.% зелених површина
	0,3	П+1	40%
Типологија објеката	Објекти породичног становања зоне А.1.4. су према типологији градње слободностојећи објекти.		
Правила за формирање Грађевинске парцеле	минимална величина парцеле 400 m ²	минимална ширина фронта парцеле 14 m	

	<p>Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ грађевинској парцели може бити директан или индиректан:</p> <ul style="list-style-type: none"> - директан приступ подразумева да грађевинска парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину. - индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна грађевинска парцела у оквиру површина за остале намене, у поступку спровођења овог Плана, израдом Пројекта препарцелације, при чему је минимална ширина парцеле за приступни пут 7m (ширина коловоза 5m + ширина тротоара 2x1m). Уколико се иста планира са слепим завршетком, на крају исте је обавезно планирати окретницу. <p>Минимална ширина парцеле једносмерног приступног пута је 3.5m, при чему једносмерни приступни пут мора имати излаз на две саобраћајнице.</p>
<p style="text-align: center;">Положај објеката на грађевинској парцели</p>	<p>Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница грађевинске парцеле и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу број 4. - <i>План саобраћајних површина са регулационо-нивелационим решењем, Р 1:1000.</i></p> <p>Грађевинске линије на грађевинској парцели одређују максималну зону градње у оквиру које се поставља објекат.</p> <p>Планом је дефинисана минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије од 10m на грађевинским парцелама, са изузетком од 3,5m на грађевинским парцелама са изграђеним објектима (у делу блока према Ловачкој улици и планираној саобраћајници 65), тако да се сви постојећи објекти налазе у зони грађења. На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 1.5m од границе грађевинске парцеле приступног пута;</p> <p>Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Максимална површина подземних етажа је 60 % површине парцеле.</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/2 висине објекта, али не мање од 4m (за објекте код којих је кота венца одн. слемена нижа од 4m).</p> <p>Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Минимална удаљеност између стамбеног објекта и пратећих садржаја не сме бити мања од вредности 1/2 висине вишег објекта, односно не мање од 4 m.</p> <p>Дата правила се примењују за све објекте на парцели. Минимална удаљења су дефинисана без обзира на врсту отвора.</p>
<p style="text-align: center;">Висинска регулација</p>	<p>Максимална спратност породичних стамбених објеката у подзони С је П+1. Висина објекта, на релативно равном терену, који је карактеристичан за цело подручје Плана, је растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом).</p> <p>Кота приземља објеката одређује се у односу на нулту коту објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кота приземља објеката стамбене намене, може бити највише 1,20 m виша од нулте коте; - за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).
<p style="text-align: center;">Слободне и зелене површине на грађевинској парцели</p>	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели за породично становање износи минимум 40%, не рачунајући озелењене паркинге.</p> <p>Планирати формирање и уређење нових зелених површина и заштитног зеленила у циљу повећања процента постојећег зеленила и његове функционалности;</p> <p>Препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају фитотоксично и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности.</p>

<p>Правила за оградивање грађевинске парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m (евентуално са парапетом висине 0,9 m и транспарентним делом висине 0,5 m) или живом оградом до 2 m висине.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограджује;</p> <p>Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.</p> <p>Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице.</p> <p>Уколико се врши парцелација у оквиру зоне у складу са правилима Плана, бочне границе и фронтоне грађевинских парцела према приступном путу могу се оградивати транспарентним оградама у комбинацији са живом оградом максималне висине 1.4m и/или елементима урбаног мобилијара.</p>
<p>Правила за постојеће објекте На грађевинској парцели</p>	<p>За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле, односно суседних објеката, мања од вредности утврђених правилима уређења која су дефинисана овим Планом (за подзону „С“), у случају реконструкције, на бочним фасадама није дозвољено постављати нове отворе стамбених просторија.</p> <p>У случају да су урбанистички параметри на парцели (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле) већи од параметара датих овим Планом (за подзону „С“), задржавају се постојећи параметри, без могућности увећавања истих, што подразумева да се наведени објекти не могу доградити и надградити, већ је дозвољена само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем волумену и габариту. Доградивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима уз обавезно поштовање правила за одређивање границе градње на парцели.</p> <p>Сви постојећи објекти задржавају постојеће грађевинске линије. У случају рушења постојећег објекта и изградњу новог, изградња истог је у складу са правилима грађења која су дефинисана овим Планом.</p> <p>У случају замене објекта новим, нови објекат се гради у складу са правилима овог Плана.</p> <p>Уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећег објекта, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом.</p>
<p>Правила за помоћне објекте на грађевинској парцели</p>	<p>Помоћне објекте као што су гараже, оставе, летње кухиње и слично могу се градити на грађевинским парцелама породичног становања. Помоћне објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница грађевинских парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу бр. 4а. - План саобраћајних површина са регулационо-нивелационим решењем, Р 1:1000.</p> <p>Дозвољено је постављање помоћних објеката, у оквиру дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле. Минимално растојање помоћног објекта од задње и бочне границе парцеле износи $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 4m (за објекте код којих је кота венца одн. слемена нижа од 4m).</p> <p>Максимална површина помоћних објеката на грађевинским парцелама у овој зони износи 100,00 m², али ова површина не улази у обрачун БРГП. Максимална висина помоћних објеката износи 5 m (до коте венца за објекте са равним кровом, а до коте слемена за објекте са косим кровом). Минимална удаљеност помоћних од главног објекта и осталих објеката на парцели износи минимум $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m (уколико је висина вишег објекта $\leq 4m$);</p>

Правила за архитектонско обликовање	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи морају се прилагодити архитектонским вредностима традиционалне архитектуре предметног поднебља.</p> <p>При материјализацији свих објеката применити трајне и технолошки савремене материјале, изабране у складу са технолошким захтевима, важећим прописима и стандардима за дату врсту објекта уз примену мера енергетске ефикасности и звучне заштите.</p> <p>Формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта.</p>									
Паркирање	<p>Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: 1.1 ПМ /1 стамбеној јединици.</p>									
Минимални степен опремљености инфраструктуром	Намена/ Инфрастр.	Вода	А.К.	Ф.К.	Ел.инст.	Тел еф.	КДС	Гасо вод	Топло вод	
	Породично становање зоне А.1.4.	+	+, ЕТ	+, ЕТ	+	Пож .	Пож.	Пож.	-	
Посебни услови	<p>Ако се у оквиру површина за становање планирају површине намењене спорту и рекреацији, важе посебна правила дефинисана овим Планом.</p>									
Инжењерско геолошко услови	<p>Делови терена са котама изнад 80,0 m н.в. су повољни за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена. Пожељно је да објекти имају подруме. Терени са котом нижом од од 80,0 m н.в. да би се могли користити за урбанизацију захтевају да се изврши насипање терена како би се новопланирани објекти заштитили од високог нивоа подземне воде или кота пода приземља да буде око 79-80 m н.в. Висина насипа на појединим местима би била максимално до 3,0 m.</p> <p>За сваки планирани објекат неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундаирања објекта, коту насипања и заштите од високог нивоа подземне воде и уређења терена.</p>									

Услови и могућности фазне реализације	Могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре.
--	--

6.2. ПОДЗОНА К - комерцијалне делатности као појединачни садржаји у ткиву

Основна намена површина	Комерцијални садржаји, који не угрожавају становнике ни животну средину. Намене дефинисане у графичком прилогу бр. 4. - <i>Планирана намена површина са поделом на карактеристичне подзоне и типологијом објеката Р 1:1000</i> , представљају претежну, доминантну намену, што значи да заузимају минимално 51% површине парцеле.		
Компатибилне намене	Компатибилне намене комерцијалним делатностима као појединачним садржајима у ткиву су спортски објекти и терени, јавни објекти, научни институти, верски објекти, као и сви инфраструктурни и комунални објекти, саобраћајни и инфраструктурни коридори и зелене површине, све што је у складу са наменама дефинисаним у Табели 01 – <i>Компатибилност намена</i> .		
Урб. параметри	макс. индекс изграђености (И)	макс. висина	мин.% зелених површина
	0,5	П + 1	40%
Типологија објеката	На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката. Појединачни комерцијални садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као: <ul style="list-style-type: none"> • слободностојећи објекат на парцели; • у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта (прати типологију стамбеног објекта). 		
Правила за формирање грађевинске парцеле	Тип комерцијалних делатности	минимална величина парцеле	минимална ширина фронта парцеле
	Слободностојећи објекат	1 000 m ²	14 m
	Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ – улази у комерцијално-пословне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова.		

<p>Положај објеката на грађевинској парцели</p>	<p>Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница грађевинских парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу број 4. - <i>План саобраћајних површина са регулационо-нивелационим решењем, Р 1:1000.</i></p> <p>Планом је дефинисана минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије од 10,0 m на грађевинским парцелама у подзони К. Положај грађевинске линије је приказан на графичком прилогу број 4. - <i>План саобраћајних површина са регулационо-нивелационим решењем, Р 1:1000.</i></p> <p>Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Максимална површина подземних етажа је 60% површине парцеле.</p> <p>Организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних грађевинских парцела друге намене.</p> <p>Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 4m (<i>када је објекат висине \leq од 8 m</i>).</p> <p>Када се објекат комерцијалне делатности гради као други објекат на парцели, растојање између објеката не сме бити мање од вредности $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, али не мање од 4m (уколико је објекат нижи од 8m).</p> <p>Дата правила се примењују за све објекте на парцели. Минимална растојања су дефинисана без обзира на врсту отвора.</p>
<p>Висинска регулација</p>	<p>Максимална спратност комерцијалних објеката као појединачних садржаја у ткиву је П+1.</p> <p>Кота приземља објеката одређује се у односу на нулту коту објекта, и то за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).</p> <p>У објектима се могу планирати подрумске просторије, ако то дозвољавају карактеристике тла, геотехнички и хидротехнички услови, према којима се одређује дубина и начин фундарања објекта.</p>
<p>Слободне и зелене површине на грађевинској парцели</p>	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели за комерцијалне делатности као појединачне садржаје у ткиву износи 40%, не рачунајући озелењене паркинге. Препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају фитоцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности.</p>

Правила за ограђивање	Парцеле намењене комерцијалним делатностима као појединачним садржајима у ткиву по правилу се не ограђују. У случају када се комерцијална делатност налази у оквиру приземља стамбеног објекта, може се оградити у складу са правилима која важе за ограђивање дефинисаним у поглављу 6.1 ПОДЗОНА С.
Правила за архитектонско обликовање објеката	Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи морају се прилагодити планираној намени објекта. При материјализацији свих објеката применити трајне и технолошки савремене материјале, изабране у складу са технолошким захтевима, важећим прописима и стандардима за дату врсту објекта уз примену мера енергетске ефикасности и звучне заштите. Формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат из грађен од некавалитетних материјала.
Правила за помоћне објекте на грађевинској парцели	Дозвољено је постављање помоћних објеката, у оквиру дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле. Помоћне објекте као што су гараже, оставе, надстрешнице и слично могу се градити на грађевинским парцелама комерцијалне делатности као појединачних садржаја у ткиву. Максимална површина помоћних објеката на грађевинским парцелама у овој зони износи 100,00 m ² , али ова површина не улази у обрачун БРГП. Максимална висина помоћних објеката износи 5 m. Минимална удаљеност помоћних од главног објекта и осталих објеката на парцели износи минимум 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m (уколико је висина вишег објекта ≤4m). Минимално растојање помоћног објекта од задње и бочне границе парцеле износи 1/2 висине објекта, али не мање од 4m (за објекте код којих је кота венца одн. слемена нижа од 4m).
Паркирање	Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, тако да се обезбеди потребан број паркингу места по нормативима: комерцијалне делатности: 1 ПМ/66m ² БРГП пословање: 1 ПМ/80 m ² БРГП угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице Код гаражирања у оквиру подземних етажа, подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. На грађевинским парцелама на којима је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање (гаражирање) при чему маневрски простор за приступ паркингу (гаражи) мора бити на парцели, односно не може се маневрисати преко јавне саобраћајне површине (тротоара). На грађевинским парцелама намењеним комерцијалним садржајима, од укупног броја паркингу места 5% (али не мање од једног паркингу места) обезбедити за особе са специјалним потребама, у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС, бр.22/2015); Уз здравствене и социјалне установе минимум 10% од укупног броја места, али не мање од два паркингу места. Најмања димензија једног паркингу места за особе са инвалидитетом је 370 x 480 cm, а за два паркингу места, у низу, управно на коловоз 590 x 500 cm, са међупростором ширине 150 cm. Паркингу места извести са димензијама 2,5m x 5,0m.

Минимални степен комуналне	Намена/ Инфрастр.	Вода	А.К.	Ф.К.	Ел.инст.	Теле фон	КДС	Гасо вод	Топловод
	Комерцијалн е до 800 m ² БРГП	+	+, ЕТ	+, ЕТ	+	Пож.	Пож.	Пож.	-
	Комерцијалн е преко 800 m ² БРГП	+	+	+	+	+	+	+	-
*Поред ознака + (потребно) , пож.(пожељно) , – (није потребно) уводи се могућност етапних решења (ЕТ) за мале јединице. За атмосферску канализацију (АК) етапно решење представљају: канали поред пута, дренажни и упијајући бунари или ровови и ретензије унутар парцеле, планирани пројектом за сваки захтев посебно. За фекалну канализацију (ФК) етапно решење представљају вишекоморне (две или три) септичке јаме са непропусним резервоаром за сву количину употребљене воде, и евакуацију цистернама овлашћених предузећа или мала сертификована постројења за биолошко пречишћавање. За гасификацију етапна решења представљају постројења која користе савремену рециклирану дрвну масу или пољопривредне отпатке за грејање воде и простора, као и други алтернативни облици енергије (соларна топлота, соларна фотонапонска електрична енергија, енергија ветрогенератора малог формата и др.)									
Инжењерскогеолошки услови	Делови терена са котама изнад 80,0 m н.в. су повољни за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена. Пожељно је да објекти имају подруме. Терени са котом нижом од од 80,0 m н.в. да би се могли користити за урбанизацију захтевају да се изврши насипање терена како би се новопланирани објекти заштититли од високог нивоа подземне воде или кота пода приземља да буде око кота 79-80 m н.в. Висина насипа на појединим местима би била максимално до 3,0 m. За сваки планирани објекат неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундаирања објекта, коту насипања и заштите од високог нивоа подземне воде и уређења терена.								
Услови и могућности фазне реализације	Могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре.								

6.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ СПОРТУ И РЕКРЕАЦИЈИ

Намена површина	Објекти спорта и рекреације, који могу садржати различите спортске садржаје у функцији рекреативних активности (спортски терени, спортске хале, аква-паркови и базени...) Дозвољена је изградња угоститељских и комерцијалних делатности, као пратећих садржаја на парцели, у функцији објеката спортске намене.
--------------------	---

Правила за формирање грађевинске	минимална величина парцеле	минимална ширина фронта парцеле ка саобраћајници са које се остварује приступ
	400 m ²	14 m
Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.		
Положај објеката на грађевинској парцели	<p>Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница грађевинских парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина.</p> <p>Дозвољава се градња више објеката на парцели, у оквиру дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле. Међусобно удаљење објеката је минимум 1/2 висине вишег објекта, при чему сви објекти у архитектонском смислу морају да чине целину.</p> <p>Међусобно растојање између објеката на истој парцели је минимално 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m (уколико је висина вишег објекта ≤8m);</p> <p>Положај грађевинске линије је приказан на графичком прилогу број 4. - <i>План саобраћајних површина са регулационо-нивелационим решењем, Р 1:1000.</i></p> <p>Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Максимална површина подземних етажа је 60 % површине парцеле.</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле износи 1/2 висине објекта, али не мање од 4m (за објекте код којих је кота венца одн. слемена ≤ 8m).</p> <p>Дата правила се примењују за све објекте на парцели.</p>	
Висинска регулација	<p>Максимална спратност комерцијалних објеката као појединачних садржаја у ткиву је П+1. Висина објекта, на релативно равном терену, који је карактеристичан за цело подручје Плана, је растојање од нулте коте до коте венца (за објекте са равним кровом). Кота приземља објеката одређује се у односу на нулту коту објекта, и то: за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).</p>	
Правила за оградивање грађевинске парцеле	<p>Парцеле намењене спорту и рекреацији могу се оградити транспарентном оградом до висине 1,4 m.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградјује;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се оградити „живом“ (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа). Све врсте ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</p> <p>Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.</p> <p>Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице.</p>	
Слободне и зелене површине на грађевинској парцели	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели за комерцијалне делатности као појединачне садржаје у ткиву, износи минимум 40%, не рачунајући озелењене паркинге.</p>	

<p>Правила за архитектонско обликовање објеката</p>	<p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи морају се прилагодити планираној намени.</p> <p>При материјализацији свих објеката применити трајне и технолошки савремене материјале, изабране у складу са технолошким захтевима, важећим прописима и стандардима за дату врсту објекта уз примену мера енергетске ефикасности и звучне заштите.</p>									
<p>Правила за помоћне објекте на грађевинској парцели</p>	<p>Помоћне објекте као што су гараже, оставе, надстрешнице и слично могу се градити на грађевинским парцелама. Ова површина не улази у обрачун БРГП. Максимална висина помоћних објеката износи 5 m.</p> <p>Минимална удаљеност помоћних од главног објекта и осталих објеката на парцели износи минимум 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m (уколико је висина вишег објекта $\leq 4m$);</p> <p>Минимално растојање помоћног објекта од задње и бочне границе парцеле износи 1/2 висине објекта, али не мање од 4m (за објекте код којих је кота венца одн. слемена нижа од 4m).</p> <p>Дозвољена је градња помоћних објеката у функцији контроле улаза – портирница, билетарница и сл. У овом простору дозвољено је вршити и паркирање возила на отвореном паркингу, уз услов да се све манипулативне површине нађу у оквиру парцеле.</p>									
<p>Паркирање</p>	<p>Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, тако да се обезбеди потребан број паркинг места нормативима:</p> <p>спортско рекреативни центри: 1 ПМ/ 50 м² БРГП комерцијалне делатности: 1 ПМ/66м² БРГП пословање: 1 ПМ/80 м² БРГП угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице.</p> <p>Код гаражирања у оквиру подземних етажа, подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.</p> <p>На грађевинским парцелама на којима је грађевинска линија је увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање (гаражирање) при чему маневрски простор за приступ паркингу (гаражи) мора бити на парцели, односно не може се маневрисати преко јавне саобраћајне површине (тротоара).</p> <p>На грађевинским парцелама намењеним тржним центрима, спортским објектима и сл. од укупног броја паркинг места 5% (али не мање од једног паркинг места) обезбедити за особе са специјалним потребама, у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС, бр.22/2015); Уз здравствене и социјалне установе минимум 10% од укупног броја места, али не мање од два паркинг места. Најмања димензија једног паркинг места за особе са инвалидитетом је 370 x 480 cm, а за два паркинг места, у низу, управно на коловоз 590 x 500 cm, са међупростором ширине 150 cm. Паркинг места извести са димензијама 2,5m x 5,0m.</p>									
<p>Минимални степен комуналне</p>	<p>Намена/ Инфрастр.</p>	<p>Вод а</p>	<p>А.К.</p>	<p>Ф.К.</p>	<p>Ел.инст.</p>	<p>Телеф.</p>	<p>КДС</p>	<p>Гасов од</p>	<p>Топловод</p>	
<p>Грађевинске парцеле до 800 м² БРГП</p>	<p>+</p>	<p>+, ЕТ</p>	<p>+, ЕТ</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>Пож.</p>	<p>Пож.</p>	<p>Пож.</p>	<p>-</p>	
<p>Грађевинске парцеле преко 800 м² БРГП</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p>-</p>	

	*Поред ознака + (потребно), пож.(пожељно), – (није потребно) уводи се могућност етапних решења (ЕТ) за мале јединице. За атмосферску канализацију (АК) етапно решење представљају: канали поред пута, дренажни и упијајући бунари или ровови и ретензије унутар парцеле, планирани пројектом за сваки захтев посебно. За фекалну канализацију (ФК) етапно решење представљају вишекоморне (две или три) септичке јаме са непропусним резервоаром за сву количину употребљене воде, и евакуацију цистернама овлашћених предузећа или мала сертификована постројења за биолошко пречишћавање. За гасификацију етапна решења представљају постројења која користе савремену рециклирану дрвну масу или пољопривредне отпатке за грејање воде и простора, као и други алтернативни облици енергије (соларна топлота, соларна фотонапонска електрична енергија, енергија ветрогенератора малог формата и др.)
Посебни услови	У случају да се граде отворени терени, њихова површина не улази у обрачун БРГП, али они не смеју да заузимају више од 30% површине парцеле.
Инжењерско геолошки услови	За сваки планирани објект неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта као и коту насипања и уређења терена.
Услови и могућности фазне реализације	Могућа је фазна реализација објекта на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објекта инфраструктуре.

В. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ове Измене и допуне плана представљају плански основ за:

- издавање информације о локацији;
- издавање локацијских услова;
- формирање грађевинских парцела јавне и остале намене;
- израду пројекта парцелације и препарцелације;
- изградњу објекта и уређење површина;
- санацију, адаптацију, доградњу, надзиђивање и реконструкцију постојећих објекта, све у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18).

У оквиру планиране регулације јавних саобраћајних површина, могућа је прерасподела попречног профила, измене геометрија ивичних линија у границама регулације, нивелационо одступање од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем, као и прерасподела планираних водова, капацитета планиране инфраструктуре, уз претходно прибављену сагласност свих јавних комуналних предузећа надлежних за инфраструктурну мрежу планирану у оквиру предметних саобраћајница. Парцеле јавних саобраћајних површина које су дефинисане овим Планом (ГП187а, 187б и 187в) су обавезујуће.

У даљој разради, кроз израду техничке документације, могу се унапредити поједина решења дата у плану (у оквиру дефинисане границе) у циљу побољшања саобраћајних ефеката и рационализације трошкова изградње планираних саобраћајница.

До реализације планиране инфраструктуре, могућности и начин прикључења објеката на постојећу инфраструктурну мрежу, уз евентуалну могућност прелазних решења, утврдити у сарадњи и према условима надлежних ЈКП у фази израде пројектне документације.

ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Ступањем на снагу ових Измена и допуна плана, **ставља се ван снаге:**

- План генералне регулације насеља Добановци, ГО Сурчин ("Сл. лист Града Београда, бр. 63/15") у границама предметних Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Добановци.

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРАЈУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ - у обухвату Измене и допуне плана и на које утичу измене и допуне плана			
јавна површина	Грађевинска парцела	напомена о спровођењу	катастарске парцеле
део саобраћајнице 59а	ГП187а (П=2137,29 m ²)	спроводи се по Изменама и допунама плана	делови: 5425/4, 5425/5, 5425/9, 5424/9, 5424/7, 5424/8, 5424/1, 5422/2, све КО Добановци
део саобраћајнице 65 и део саобраћајнице 59а	ГП187б (П= 546,68 m ²)	спроводи се по Изменама и допунама плана	делови: 5422/2, 5510, 1258, све КО Добановци
део саобраћајнице 65	ГП187в (П= 2151,43 m ²)	спроводи се по Изменама и допунама плана	делови: 1258, 5510, 5422/2, 5422/12, све КО Добановци
ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - у обухвату Измене и допуне плана			
површина	Грађевинска парцела	напомена о спровођењу	катастарске парцеле
парцела у подзони С	НГП1 (П=7237.29 m ²)	спроводи се по Изменама и допунама плана	целе: 5425/2, 5425/7, 5425/3, 5425/8 и делови: 5425/1, 5425/5, 5425/6, 5425/4, 5425/9, све КО Добановци
<i>Напомена: У случају неслагања графичког и текстуалног дела плана, валидан је графички прилог бр.6: "План парцелације са смерницама за спровођење плана"</i>			

Табела 06: Спровођење Плана

Аналитичко - геодетски елементи обележавања (темене тачке) саобраћајница и граница новоформираних грађевинских парцела приказане су на *Графичком прилогу бр. 6 - План парцелације са смерницама за спровођење плана.*

***Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 6 "План парцелације са смерницама за спровођење" Р 1:1000

Саставни део овог плана чине и:

II ГРАФИЧКИ ДЕО

- КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА 1:2500
- ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА 1:2500
- ИЗВОД ИЗ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА 1:2500
- ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ПОДЗОНЕ И ТИПОЛОГИЈОМ ОБЈЕКТА 1:1000
- ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА РЕГУЛАЦИОНИМ РЕШЕЊЕМ 1:1000
- ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ 1:1000
- ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 1:2500
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 1:2500

9. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 1:2500
10. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 1:2500
11. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 1:2500
12. СИНХРОН ПЛАН 1:1000
13. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА СА КАТЕГОРИЗАЦИЈОМ ТЕРЕНА 1:2500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДОБАНОВЦИ", ГО СУРЧИН („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА", БРОЈ 89/16)
4. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОБАНОВЦИ, ГО СУРЧИН (БРОЈ: IX-03 БРОЈ 350.14-48/16 ОД 22.08.2016. ГОДИНЕ)
5. ЗАПИСНИК СА 39. СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
6. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДОБАНОВЦИ", ГО СУРЧИН
7. ЗАПИСНИК СА 311. СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
8. ОДГОВОРИ ОБРАЂИВАЧА НА ИНФОРМАЦИЈУ
9. ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ У ЦИЉУ ПРОВЕРЕ УСКЛАЂЕНОСТИ СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
10. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДОБАНОВЦИ", ГО СУРЧИН
11. ЗАПИСНИК СА 267. СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
12. МИШЉЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
13. СПИСАК УСЛОВА ЈАВНИХ КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ОСТАЛИХ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДОБАНОВЦИ", ГО СУРЧИН
14. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
15. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
16. ПРИМЕДБЕ СА РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА
17. ОДГОВОРИ ОБРАЂИВАЧА НА ПРИМЕДБЕ ДОБИЈЕНЕ У ТОКУ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА
18. ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ
19. ЗАПИСНИК СА 222. СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
20. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ЗА ДЕО ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ СУРЧИН („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА", БРОЈ 10/12)
21. ИЗЈАВА О ВАЛИДНОСТИ ПОДЛОГА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1. КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА Р 1:1000
2. КАТАСТАР ВОДОВА И ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА СА РАДНОГ ОРИГИНАЛА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА Р 1: 500
3. ИЗВОД ИЗ ППО ЗА ДЕО ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ СУРЧИН – НАМЕНА ПОВРШИНА
4. ИЗВОД ИЗ ППО ЗА ДЕО ГО СУРЧИН – КАРТА СПРОВОЂЕЊА

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда“.

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

број: