

Скупштина Града Београда, на седници одржаној дана .....2016. године, на основу члана 35. став 7. 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 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист Града Београда бр. 6/10 и 23/13“) донела је

## **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ОБРЕНОВЦА ЗА ПОДРУЧЈЕ БЛОКА "ЗД", ГРАДСКА ОПШТИНА ОБРЕНОВАЦ**

План детаљне регулације

(у даљем тексту: План) се састоји од:

КЊИГЕ 1. – правила уређења, правила грађења и графички део

КЊИГЕ 2. – документација

План измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца за подручје блока "ЗД", градска општина Обреновац обухвата територију између улица Милоша Обреновића, Вашариште, Нова (С 5) и пешачке саобраћајнице С 51, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже, површине 3,2 ха.

### **А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

#### **А.1. Правни и плански основ**

Правни основ за израду Плана чине:

- 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 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, број 31/10, 69/10, 16/11 и 64/15);
- Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца за подручје блока "ЗД", градска општина Обреновац, („Службени лист Града Београда бр. 51/12“)

Плански основ за израду је:

- Просторни план градске општине Обреновац ("Сл. лист града Београда", број 30/13)

#### **А.2. Повод и циљ израде Плана**

Циљ израде Измена и допуна плана детаљне регулације је преиспитивање планираних намена, планираних траса приступних саобраћајница и планиране трасе инфраструктурне мреже, ради рационалног искоришћења могућности локације.

#### **А.3. Обухват Плана и грађевинског подручја**

##### **А.3.1. Опис границе обухвата Плана**

Граница Плана дефинисана је регулационим линијама постојећих и планираних саобраћајница и границама катастарских парцела, као и деловима катастарских парцела означених аналитичко геодетским тачкама. Подручје плана обухвата следеће катастарске парцеле и делове парцела: КО Обреновац ДЛ: 27

*Целе парцеле:* 1209/2, 1209/6, 1210/1, 1212/1, 1211/5, 1585/21, 1205/39, 1212/7, 1211/3, 1212/9, 1212/4, 1211/1, 1212/5, 1212/1, 1213, 1213, 559, 560/4, 560/3, 561/5, 561/6, 561/1, 561/8, 561/2,

566/2, 561/4, 561/12, 561/7, 561/11, 561/3, 564/2, 561/9, 561/10, 560/2, 560/1, 1212/10, 562, 563, 565, 564/1, 566/2, 567/1, 568, 1210/2, 569, 570/1, 570/2, 571/1, 571/2, 572, 574, 560/5, 1212/11, 1206/5, 578, 1585/34, 575/3, 575/1, 575/2, 576, 577, 579, 1205/40. КО Обреновац.

*Делови парцела:* 1205/1, 1206/1, 1207, 1209/10, 1207/9, 1212/2, 643, 642/1, 1206/7, 1210/4, 1205/38, 1205/40, 1205/10, 1585/30, 2220. КО Обреновац.

Граница Плана дефинисана је и координатама преломних тачака, означених на графичком прилогу број 2. Катастарско-топографски план са границом измена и допуна Плана.

Граница плана почиње од тачке број 16 (аналитичка тачка из основног Плана) ка истоку која је тромеђа к.п.број 96,643, и 642/1 КО Обреновац.

Одатле граница скреће ка истоку пратећи јужне међе к.п.бр.97, 98, 99/2 КО Обреновац до тачке бр.17. Тачка бр 17 налази се на тромеђи к.п. бр.99/1, 99/2, и 642/1 КО Обреновац.

Од тачке бр.16 граница наставља у правцу истока пратећи линију тротоара Улице Милоша Обреновића до тачке бр.17. Тачка бр.17 дефинисана аналитички координатама  $x = 37558.51$  и  $y = 4945970.46$ .

Од тачке бр.17 (аналитичка тачка из основног Плана) граница скреће у правцу југа до тачке број 18. Тачка број 18 дефинисана је аналитички координатама  $x = 37629.85$  и  $y = 45953.00$  и налази се на ивици новопроектване саобраћајнице према комплексу стадиона. Од тачке број 18 (аналитичка тачка из основног Плана) граница се пружа у правцу југоистока границом коловоза новопроектване саобраћајнице до тачке број 73.

Од тачке бр.18 граница наставља у правцу југа пратећи ивицу к.п.1206/4 до тачке бр.73. Тачка бр.73 дефинисана аналитички координатама  $x = 37641.57$  и  $y = 45915.24$

Од тачке бр.73 граница наставља у правцу југа прати к.п.бр.1205/40 до тачке бр.72с. Тачка бр.72с дефинисана аналитички координатама  $x = 37654.24$  и  $y = 45874.45$ .

Од тачке бр.72с граница наставља у правцу истока пресецајући к.п.бр.1205/40,1205/15 и 1205/10 72b. Тачка бр.72b дефинисана аналитички координатама  $x = 37664.47$  и  $y = 45878.29$ .

Од тачке бр.72b граница наставља у правцу југа до тачке бр.72а. Тачка бр.72а дефинисана аналитички координатама  $x = 37665.09$  и  $y = 45876.37$ .

Од тачке бр.72а граница наставља у правцу запада пресецајући к.п. бр.1205/40,1205/15 и 1205/10 до тачке бр.72. Тачка бр.72 дефинисана аналитички координатама  $x = 37654.84$  и  $y = 45872.54$ .

Од тачке бр.72 граница наставља у правцу југа пратећи ивицу к.п.1206/7 до тачке бр.71d. Тачка бр.71d дефинисана аналитички координатама  $x = 37660.73$  и  $y = 45853.58$ .

Од тачке бр.71d граница наставља у правцу истока пресецајући к.п. бр.1205/15,1206/7 и 1205/10 до тачке бр.71с. Тачка бр.71с дефинисана аналитички координатама  $x = 37670.63$  и  $y = 45856.41$ .

Од тачке бр.71с граница наставља у правцу запада спушта се до тачке бр.71b. Тачка бр.71b дефинисана аналитички координатама  $x = 37671.18$  и  $y = 45854.48$ .

Од тачке бр.71с граница наставља у правцу запада спушта се до тачке бр.71b. Тачка бр.71b дефинисана аналитички координатама  $x = 37671.18$  и  $y = 45854.48$ .

Од тачке бр.71b граница наставља у правцу запада пресецајући к.п. бр.1205/10,1205/35 и 1205/38 до тачке бр.71a. Тачка бр.71a дефинисана аналитички координатама  $x = 37661.32$   $y = 45851.67$ .

Од тачке бр.71a граница наставља у правцу југоистоку прати границу катастарске парцеле бр.1205/39 до тачке бр.71. Тачка бр.71 дефинисана аналитички координатама  $x = 37680.99$   $y = 45788.31$ .

Од тачке бр.71 граница наставља у правцу југоистоку прати границу к.п. бр.1206/8,1209/12 и 1207/6 до тачке бр.70. Тачка бр.70 дефинисана аналитички координатама  $x = 37680.98$   $y = 45788.31$ .

Од тачке бр.70 граница наставља у правцу југозапада делом к.п. бр.2220 до тачке бр.69. Тачка бр.69 дефинисана је аналитички координатама  $x = 37648,55$   $y = 45729,56$ .

Од тачке бр.69 граница наставља у правцу југозапада делом к.п. бр.2220, пресеца кп. бр 2220, идући делом кп.бр.1585/30 до тачке бр.68. Тачка бр.68 дефинисана аналитички координатама  $x = 37676,72$   $y = 45715,33$ .

Од тачке бр.68 граница наставља у правцу севера делом к.п. бр.1585/30 до тачке бр.67. Тачка бр.67 дефинисана аналитички координатама  $x = 37608,97$   $y = 45740,55$ .

Од тачке бр.67 граница наставља у правцу севера прати границу део к.п. бр.1585/30 до тачке бр.66. Тачка бр.66 дефинисана аналитички координатама  $x = 37600,02$   $y = 45768,56$ .

Од тачке бр.66 граница наставља у правцу запада сече Улицу нову к.п.1585/30 до тачке бр.65с. Тачка бр.65с дефинисана аналитички координатама  $x = 37587.67$   $y = 45763.75$ .

Од тачке бр.65с граница наставља у правцу севера сече Улицу нову к.п.1585/30 до тачке бр.65b. Тачка бр.65b дефинисана аналитички координатама  $x = 37585.28$   $y = 45769.55$ .

Од тачке бр.65b граница наставља у правцу североистока сече Улицу нову к.п.1585/30 до тачке бр.65a. Тачка бр.65a дефинисана аналитички координатама  $x = 37597.08$   $y = 45774.82$ .

Од тачке бр.65a граница наставља у правцу северу сече Улицу нову к.п.1585/30 до тачке бр.64. Тачка бр.64 дефинисана је аналитички координатама  $x = 37607.33$   $y = 45780.33$ .

Од тачке бр.64 граница наставља у правцу северу до тачке бр.63с. Тачка бр.63с дефинисана аналитички координатама  $x = 37603.67$   $y = 45787,60$ .

Од тачке бр.63с граница наставља у правцу југозападу до тачке бр.63b. Тачка бр.63b дефинисана аналитички координатама  $x = 37600.04$   $y = 45786.15$ .

Од тачке бр.63b граница наставља у правцу северозападу до тачке бр.63a. Тачка бр.63a дефинисана аналитички координатама.  $x = 37591.72$   $y = 45798.61$ .

Од тачке бр.63a граница наставља у правцу северозападу до тачке бр.63. Тачка бр.63 дефинисана аналитички координатама.  $x = 37598,54$   $y = 45802.05$ .

Од тачке бр.63 граница наставља у правцу северозапада, сече део к.п. бр. 1585/30 (Улица нова) до тачке бр.62. Тачка бр.62 дефинисана аналитички координатама.  $x = 37578.28$   $y = 45830.88$ .

Од тачке бр.62 граница наставља у правцу југозапада до тачке бр.61. Тачка бр.61 дефинисана је аналитички координатама.  $x = 37572.71$   $y = 4945825.27$ .

Од тачке бр.61 граница наставља у правцу северозапада делом к.п. 1585/30 до тачке бр.60. Тачка бр.60 дефинисана аналитички координатама  $x = 37555.52$   $y = 45846.39$ .

Од тачке бр.60 граница наставља у правцу североистока делом к.п.1585/30 до тачке бр.59. Тачка бр.59 дефинисана је аналитички координатама  $x = 37560.19$   $y = 45849.23$ .

Од тачке бр.59 граница наставља у правцу севера делом к.п.1585/30 до тачке бр.58. Тачка бр.58 дефинисана аналитички координатама  $x = 37556.68$   $y = 45851.07$ .

Од тачке бр.58 граница наставља у правцу севера делом к.п.1585/30 до тачке бр.57. Тачка бр.57 дефинисана аналитички координатама  $x = 37555.87$   $y = 45874.00$ .

Од тачке бр.57 граница наставља у правцу запада прати део к.п. 1585/30 до тачке бр.56. Тачка бр.56 дефинисана аналитички координатама  $x = 37518.70$   $y = 45879.35$ .

Од тачке бр.56 граница наставља у правцу запада делом к.п.1585/30 до тачке бр.55f. Тачка бр.55f дефинисана је аналитички координатама  $x = 37503.31$   $y = 45881.27$ .

Од тачке бр.55f граница наставља у правцу југа делом к.п. 1585/30 до тачке бр.55е. Тачка бр.55е дефинисана је аналитички координатама  $x = 37502.72$   $y = 45875.63$ .

Од тачке бр.55е граница наставља у правцу југозапада делом к.п. 1585/30 до тачке бр.55d. Тачка бр.55d дефинисана је аналитички координатама  $x = 37498.10$   $y = 45864.77$ .

Од тачке бр.55d граница наставља у правцу запада делом к.п. 1585/30 до тачке бр.55с. Тачка бр.55с дефинисана је аналитички координатама  $x = 37495.05$   $y = 45865.82$ .

Од тачке бр.55с граница наставља у правцу севера делом к.п.1585/30 до тачке бр.55b. Тачка бр.55b дефинисана аналитички координатама  $x = 37499.55$   $y = 45884.46$ .

Од тачке бр.55b граница наставља у правцу севера прелази к.п.1585/30 до тачке бр.55а. Тачка бр.55а дефинисана је аналитички координатама  $x = 37500.24$   $y = 45882.15$ .

Од тачке бр.55а граница наставља у правцу запада делом к.п.1585/30 до тачке бр.55. Тачка бр.55 дефинисана је аналитички координатама  $x = 37470.46$   $y = 45886.03$ .

Од тачке бр.55 граница се пење у правцу севера делом к.п. бр.1585/30 до тачке бр.54. Тачка бр.54 дефинисана је аналитички координатама  $x = 37469.91$  и  $y = 45890.50$ .

Од тачке бр. 54 граница скреће у правцу запада делом к.п. бр.1585/30 до тачке бр.53. Тачка бр.53 дефинисана аналитички координатама  $x = 37457.73$  и  $y = 45889.06$ .

Од тачке 53 граница се пење у правцу севера делом к.п. бр.1585/30 до тачке бр. 52. Тачка бр.52 дефинисана аналитички координатама  $x = 37457.18$  и  $y = 45896.77$ .

Од тачке бр 52 граница скреће у правцу запада делом к.п. бр.1585/30 до тачке бр.51. Тачка бр.51 дефинисана аналитички координатама  $x = 37447.62$  и  $y = 45894.41$ .

Од тачке бр.51 граница се наставља у правцу запада делом к.п. бр.1585/30 и границе кп.579, до тачке бр.50. Тачка бр.50 дефинисана аналитички координатама  $x = 37419.89$  и  $y = 45891.91$ .

Од тачке бр.50 граница се пружа у правцу југа пратећи границу к.п. бр.579 до тачке бр.49. Тачка бр.49 дефинисана аналитички координатама  $x = 37418.67$  и  $y = 45890.56$ .

Од тачке бр.49 граница скреће у правцу запада пратећи границу к.п. бр.579 до тачке бр.48. Тачка бр.48 дефинисана аналитички координатама  $x = 37409.20$  и  $y = 45891,27$ .

Од тачке бр.48 граница се пење у правцу севера пратећи границе к.п. бр.579 до тачке бр.47. Тачка бр.47 дефинисана аналитички координатама  $x = 37406.03$  и  $y = 45919,24$ .

Од тачке бр.47 граница се пружа у правцу севера пратећи границе к.п. бр.579 пресецајући Улицу Милоша Обреновића до тачке бр.46. Тачка бр.46 дефинисана аналитички координатама  $x = 37397.58$  и  $y = 45960,87$ .

Од тачке бр.46 граница наставља у правцу истока пратећи линију тротоара Улице Милоша Обреновића до тачке бр.45. Тачка бр.45 дефинисана аналитички координатама  $x = 37411.79$  и  $y = 45962,35$ .

Од тачке бр.45 граница наставља у правцу истока пратећи линију тротоара Улице Милоша Обреновића до тачке бр.44. Тачка бр.44 дефинисана аналитички координатама  $x = 37423.10$  и  $y = 45963,22$ .

Од тачке бр.44 граница наставља у правцу истока пратећи линију тротоара Улице Милоша Обреновића до тачке бр.43. Тачка бр.43 дефинисана аналитички координатама  $x = 37425.96$  и  $y = 45963,12$ .

Од тачке бр.43 граница се наставља у правцу истока пратећи линију тротоара Улице Милоша Обреновића до тачке бр.42. Тачка бр.42 дефинисана аналитички координатама  $x = 37441.70$  и  $y = 45963,90$ .

Од тачке бр.42 граница се наставља у правцу истока пратећи линију тротоара Улице Милоша Обреновића до тачке бр.41. Тачка бр.41 дефинисана аналитички координатама  $x = 37464.99$  и  $y = 45965,00$ .

Од тачке бр.41 граница се пење у правцу севера до међе к.п. бр.111/1 и до тачке бр.40. Тачка бр.40 дефинисана аналитички координатама  $x = 37464.94$  и  $y = 45965,44$ .

Од тачке бр.40 граница наставља у правцу истока пратећи ивицу к.п. 111/1 до тачке бр.39. Тачка бр.39 дефинисана аналитички координатама  $x = 37489.01$  и  $y = 45966,70$ .

Од тачке бр.39 граница наставља у правцу истока пратећи линију тротоара Улице Милоша Обреновића где једним делом пресеца Улицу Краља Петра до тачке бр.16. Тачка бр.16 дефинисана аналитички координатама  $x = 37558.51$  и  $y = 45970.4$ .

*У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког дела важе подаци из графичког прилога број 2. Катастарско-топографски план са границом Плана.*

Координате преломних тачака су:

| број тачке | x           | y           | број тачке | x           | y           |
|------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 16         | 7437558,510 | 4945970,456 | 58         | 7437556.689 | 4945851.079 |
| 17         | 7437628,514 | 4945971,825 | 59         | 7437560.192 | 4945849.236 |
| 18         | 7437629,850 | 4945953,000 | 60         | 7437555.520 | 4945846.390 |
| 39         | 7437489,010 | 4945966,700 | 61         | 7437572.710 | 4945825.270 |
| 40         | 7437464,940 | 4945965,440 | 62         | 7437578.284 | 4945830.884 |
| 41         | 7437464,990 | 4945965,000 | 63         | 7437598.543 | 4945802.054 |
| 42         | 7437441,700 | 4945963,905 | 63a        | 7437591.720 | 4945798.613 |
| 43         | 7437425,960 | 4945963,123 | 63b        | 7437600.043 | 4945786.150 |
| 44         | 7437423,101 | 4945963,220 | 63c        | 7437603.676 | 4945787.606 |
| 45         | 7437411,792 | 4945962,350 | 64         | 7437607.335 | 4945780.333 |
| 47         | 7437406,037 | 4945919,247 | 65a        | 7437597.080 | 4945774.815 |
| 48         | 7437409,205 | 4945891,271 | 65b        | 7437585.278 | 4945769.547 |
| 49         | 7437418,670 | 4945890,567 | 65c        | 7437587.670 | 4945763.748 |
| 50         | 7437419.897 | 4945891.910 | 66         | 7437600.023 | 4945768.567 |
| 51         | 7437447.623 | 4945894.411 | 67         | 7437608.974 | 4945740.551 |
| 52         | 7437457.183 | 4945896.773 | 68         | 7437676.728 | 4945715.332 |
| 53         | 7437457.736 | 4945889.069 | 69         | 7437648.553 | 4945729.562 |
| 54         | 7437469.913 | 4945890.505 | 70         | 7437695.729 | 4945746.975 |
| 55         | 7437470.469 | 4945886.031 | 71         | 7437680,988 | 4945788,311 |
| 55a        | 7437500.243 | 4945882.157 | 71a        | 7437661,322 | 4945851,672 |
| 55b        | 7437499.553 | 4945884.464 | 71b        | 7437671,176 | 4945854,482 |
| 55c        | 7437495.051 | 4945865.829 | 71c        | 7437670,627 | 7437670,627 |
| 55d        | 7437498.109 | 4945864.776 | 71d        | 7437660,728 | 4945853,582 |
| 55e        | 7437502.726 | 4945875.639 | 72         | 7437654,837 | 4945872,536 |
| 55f        | 7437503.312 | 4945881.274 | 72a        | 7437665,091 | 4945876,374 |
| 56         | 7437518.704 | 4945879.356 | 72b        | 7437664,471 | 4945878,286 |
| 57         | 7437555.872 | 4945874.005 | 72c        | 7437654,243 | 4945874,449 |
|            |             |             | 73         | 7437641,576 | 4945915,239 |

Табела 1: Табеларни приказ координата преломних тачака

### A.3.2. Опис границе грађевинског подручја

Територија обухваћена овим планом у целости припада грађевинском подручју Грађевинско земљиште је планом подељено на грађевинско земљиште за јавне и остале намене, како је приказано у графичком прилогу бр. 5 Јавна намена и саобраћај.

Грађевинско земљиште за јавну намену не може мењати своју основну намену. Могуће су само трансформације једне врсте јавне намене у другу, осим намене јавних саобраћајних површина и јавних зелених површина (улица, тргова, скверова, паркова и сл.) које не могу мењати своју основну намену у оквиру јавне намене.

## **Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **Б.1. Концепција уређења и изградње**

Блок "ЗД" у Обреновцу припада централној зони дуж Улице Милоша Обреновића, у старој чаршији Обреновца, заштићеној као амбијентална целина и као појединачни објекти. Традиционални објекти чаршије су углавном приземни.

Основна концепција Плана је задржана у смислу:

- урбане обнове амбијентално вредних делова центра, у првом реду Старе чаршије, као и постојећих јавних простора - улица, паркова и тргова, као и дефинисање нових јавних простора - улица, тргова,
- услова за трансформацију постојећих блокова тако да се омогући боља приступачност, функционалност и економичност грађевинских парцела у складу са традиционалним типом изградње Обреновца,
- изградње нових делова Центра (блокова) према реци Тамнави,
- дефинисања парцела, капацитета и услова изградње или доградње за постојеће и нове објекте за јавну намену,
- дефинисаних урбаних параметара за планска решења стамбено-пословних простора,
- обезбеђења планских услова за нове садржаје, примерене центру.

Предмет измене и допуне плана приказан је на графичком прилогу бр.1ц Предмет измене плана детаљне регулације у Књизи 2 - Документација, који је дефинисан подробном анализом и провером усклађености превасходно планских решења јавних површина саобраћајница и инфраструктурних мрежа и објеката, и то:

- Приступна пешачко колска улица С52 се планира као пешачка саобраћајница због немогућности уклањања топлотне подстанице. Мења се регулација саобраћајнице ради обезбеђења одговарајуће ширине, са границе кп. 571/1 до постојеће ограде на кп 572.
- Укидање приступне пешачко колске улице С53 и промена јавне намене у осталу намену (становање са делатностима и делатности са становањем) на кп 564/1, због непривођења намени осталог грађевинског земљишта у јавно, јер су наступиле нове околности у вези изградње јавне саобраћајне површине (пешачке комуникације).
- Приступна пешачко колска улица С54 се планира се као пешачка саобраћајница. Мења се ширина регулације саобраћајнице С54 на границу кп 560/4 (смањење ширине са 4,5м на 2,5м због немогућности остваривања ширине од 4,5 м).
- Промена намене јавне површине трга у јавну саобраћајну површину уз улицу Вашариште која обухвата делове катастарских парцела: 1212/2, 560/41213, 1212/11, 1209/10, 1207/9 као и целе катастарске парцеле: 1212/10, 1206/4, 560/5, 561/12, 1206/6, 1205/39, 1210/2 (због саобраћајног приступа свим парцелама).
- Приступна пешачко колска улица С55 се планира као колско пешачка (због колског приступа свим катастарским и грађевинским парцелама и планираној топлотној подстанци ТП 8а) и пешачка саобраћајница. Због изграђене црпне станице мења се положај саобраћајнице С55, тако да обухвата делове катастарских парцела: 561/8, 561/2, 564/2, 561/4, и целе катастарске парцеле 561/10 и 561/11.
- Измена регулационе линије улице Милоша Обреновића (задржава се постојећа регулација улице - на делу границе са кп 562, док се на деловима кп 560/4 и 559 помера на линију постојећих објеката, ограде и тротоара, у циљу задржавања постојећих стамбених објеката).
- Измена јавне намене кп 566/1 у осталу намену и кп 566/2 и 561/2 из остале у јавну намену за изградњу топлотне подстанице, парцела К37

- Измена положаја топлотних подстаница ТП 8б и 8в са површине остале намене са кп 1585/21 на површину јавне намене- јавна саобраћајна површина, саобраћајница С5, Нова улица - кп. 1585/30 (парцела К 37а)

## Б.2. Намена и начин коришћења земљишта

### Б.2.1. Грађевинско земљиште јавних намена

Грађевинско земљиште јавних намена су: јавне саобраћајне површине, јавне зелене површине у склопу објеката јавне намене (Библиотека), површине за објекте јавне намене, површине за комуналне објекте.

| Јавна намена                           | Ознака                                                  | Број кат. парцеле КО Обреновац                                                                                              |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Јавне саобраћајне површине             | Ул. Милоша Обреновића                                   | делови кп: 642/1, 559, 560/4, 560/1, 567/1                                                                                  |
|                                        | Планирана јавна саобраћајна површина уз улицу Вашариште | делови кп: 1212/2, 560/41213, 1212/11, 1209/10, 1207/9;<br>целе кп: 1212/10, 1206/4, 560/5, 561/12, 1206/6, 1205/39, 1210/2 |
|                                        | Део саобраћајнице С5                                    | део кп 1585/30                                                                                                              |
| Пешачке саобраћајнице                  | С 52                                                    | цела кп 571/1, део кп 572                                                                                                   |
|                                        | С 54                                                    | део кп 560/4                                                                                                                |
| Колско пешачка и пешачка саобраћајница | С 55                                                    | делови кп: 561/8, 561/2, 564/2, 561/4<br>целе кп 561/10 и 561/11                                                            |
| Библиотека                             | Ј 12                                                    | кп 577                                                                                                                      |
| Комунални објекти                      | К 29<br>(Планирана трафо станица ТС 10/04)              | део кп 1212/2                                                                                                               |
|                                        | К 37<br>(Планирана топлотна подстанција ТП 8а)          | делови кп: 564/2, 561/2, 561/8<br>цела кп 566/2                                                                             |
|                                        | К 37а<br>(Планиране топлотне подстанице ТП 8 б и 8 в )  | део кп 1585/30                                                                                                              |
|                                        | Постојећа топлотна подстанција ТП                       | 571/2                                                                                                                       |
|                                        | К 37 в<br>(Постојећа фекална црпна станица ФЦС)         | део кп 1585/30                                                                                                              |

Табела 2. Табеларни приказ грађевинских парцела јавне намене

#### А) Јавне саобраћајне површине

##### • улица Милоша Обреновића

Према новој Уредби о категоризацији путева ("Сл.гласник РС", бр.105/13), улица Милоша Обреновића припада државном путу првог Б реда бр. 25: Београд - Обреновац - Шабац - Лозница - државна граница са Босном и Херцеговином ( гранични прелаз Мали Зворник).

- **планирана јавна саобраћајна површина уз улицу Вашариште**

Површина која се налази између улице Вашариште и блокова ЗД1 и ЗД3 (у основном Плану трг Т 5) је планирана као јавна саобраћајна површина. Ова површина, састављена је од целих катастарских парцела: 1212/10, 1206/4, 560/5, 561/12, 1206/6, 1205/39, 1210/2 и делова катастарских парцела: 1212/2, 560/41213, 1212/11, 1209/10, 1207/9

Планирана је као јавна саобраћајна површина, како би сходно одредбама Закона о планирању и изградњи, и парцеле уз њу имале колски излаз на јавну саобраћајну површину.

За потребе побољшања саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације планиране јавне саобраћајне површине без измене предметног Плана.

- **пешачке саобраћајнице**

- *пешачка саобраћајница С52*

Саобраћајница С52 се планира као пешачка (због немогућности уклањања постојеће топлотне подстанице). На делу поред топлотне подстанице планирано је проширење регулационе линије до оgrade суседног објекта, како би се добила потребна ширина од 2,0 метра, чиме би био омогућен пролаз пешака.

- *пешачка саобраћајница С54*

Саобраћајница С54 се планира као пешачка. Ширина регулације пешачке саобраћајнице С54 се планира на 2,5 м.

- **колско пешачка и пешачка саобраћајница С55**

Саобраћајница С55 се планира као колско пешачка (због колског приступа свим катастарским парцелама и планираној топлотној подстанци ТП 8а К37), и пешачка саобраћајница (према јавној саобраћајној површини уз улицу Вашариште). Ширина ове саобраћајнице је 4,5 метра (са обостраним банкама ширине 0,5 метара). Колско-пешачки део саобраћајнице одвојити од пешачког дела саобраћајном сигнализацијом. Аналитичке тачке којим се дефинише разграничење колско пешачког и пешачког саобраћаја су 24а (7437597.994, 4945854.681) и 24б (7437599.189, 4945850.262).

Попречни профил колско пешачке и пешачке саобраћајнице С55 (на пешачком делу саобраћајнице, пресек А-А) приказан је у графичком прилогу бр. 4. План регулације и нивелације.

Регулационе линије јавних саобраћајних површина са нивелационим тачкама приказане су у графичком прилогу бр. 4. План регулације и нивелације.

### **Б) Јавне зелене површине**

Јавне зелене површине су посебне парцеле када је њихова намена доминантна или као појединачни елементи и површине у оквиру јавних саобраћајних површина (улице, паркинзи) односно у оквиру површина за јавну намену- Библиотека и др.).

### **В) Површине за објекте јавне намене**

#### **Библиотека**

За комплекс Библиотеке је дефинисана грађевинска парцела, коју чини кп. бр. 577 КО Обреновац у блоку ЗД1.

## **Г) Јавне површине за комуналне објекте:**

### **• Површине за трафо станице**

За трафо станицу је намењена грађевинска парцела K29 у блоку Зд3, на делу кп 1212/2, која је планирана као јавна саобраћајна површина уз улицу Вашариште.

Поред наведене локације, трафо станица је планирана и у оквиру грађевинске парцеле јавне површине С5, која није у граници плана, али је предвиђена за снабдевање блока Зд. У оквиру грађевинске парцеле јавне површине С5 дефинисане су две грађевинске парцеле трафо станица које нису у граници Плана, али су предвиђена за снабдевање блока Зд.

### **• Површине за подстанице грејања (топлотне подстанице)**

За подстанице грејања (топлотне подстанице) су намењене грађевинске парцеле K37 и K37a у блоку Зд2. Топлотна подстанција ТП 8а планирана је на грађевинској парцели K 37 која обухвата делове катастарских парцела: 564/2, 561/2, 561/8 и целу катастарску парцелу 566/2.

Топлотне подстанице ТП 8б и ТП 8в планиране су на грађевинској парцели K 37a која обухвата део катастарске парцеле 1585/30.

*У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког дела, меродаван је графички прилог 2. Катастарско-топографски план са границом измена и допуна Плана.*

## **Б.3. Правила уређења за јавне намене и јавне објекте**

### **Б.3.1. Јавне саобраћајне површине**

Саобраћајне површине утврђене Планом морају се пројектовати по прописима за јавне путеве и уз примену одговарајућих стандарда, на основу Закона о јавним путевима („Службени гласник РС”, број 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13).

Процедуре израде и усвајања пројеката, као и само грађење саобраћајне инфраструктуре, мора се спроводити у свему према важећој законској регулативи.

Процедуре и активности на пројектовању и грађењу саобраћајне инфраструктуре, инсталација техничке инфраструктуре морају се обједињавати.

У изради техничке документације за потребе изградње путних објеката неопходно је придржавати се законских прописа и норматива, који се односе на утицаје објеката на окружење.

Зона обухваћена Новом улицом (уз старо корито Тамнаве), односно саобраћајница С5, и постојећим улицама, Милоша Обреновића и Вашариштем:

### **• Улица Милоша Обреновића**

Према основном плану регулациона линија улице Милоша Обреновића прелази преко постојећих стамбених објеката, што би за последицу имало рушење 3 постојећа стамбена објекта, стога треба променити регулациону линију саобраћајнице и вратити је делом на границу катастарске парцеле пута и кп 562, делом на линију постојеће оgrade стамбених објеката кп 560/1.

Нова регулациона линија приказана је у графичком прилогу бр. 4 - План регулације и нивелације.

## • Јавна саобраћајна површина уз улицу Вашариште

У границама Плана детаљне регулације, планира се уређење јавне саобраћајне површине уз улицу Вашариште.

Јавну саобраћајну површину треба уредити тако да се:

- саобраћајница на коју парцеле имају излаз прикључује на улицу Вашариште на два места;
- колска саобраћајница у оквиру јавне саобраћајне површине уз улицу Вашариште до колско пешачке и пешачке саобраћајнице С55 планира за двосмерни саобраћај, са простором за манипулацију;
- колска саобраћајница у оквиру јавне саобраћајне површине уз улицу Вашариште од колско пешачке и пешачке саобраћајнице С55 планира за једносмерни саобраћај, са окретницом за путничке аутомобиле;
- омогући паркирање путничких возила и инвалидних лица;
- омогући проток пешака, а минимална ширина тротоара за кретање пешака мора бити 1.5m;
- сва возила сместе на припадајућој парцели;
- планира 21 паркинг место;

*Саобраћајни приступ будућим грађевинским парцелама предвидети са јавне саобраћајне површине С5 (Нова улица), као и са новоформиране јавне саобраћајне површине уз улицу Вашариште .*

## **Правила и мере за организацију простора за грађане са смањеном способношћу кретања**

Мере и услови за уређење и изградњу јавних површина којима се обезбеђује несметано кретање лица са посебним потребама у простору у складу са "Правилником о техничким стандардима приступачности", ("Службени гласник РС", бр.46/13):

- Приликом планирања и пројектовања јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, као и места за паркирање и других површина у оквиру улица које користе лица са посебним потребама у простору придржавати се смерница из "Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица", ("Службени гласник РС", бр. 18/97).
- Потребно је обезбедити одређен број паркинг-места за особе са смањеном мобилношћу.
- На спајању тротоара и коловозне конструкције извести ивичњаке у нивоу за потребе инвалидних лица. У оквиру тротоара извести наводне траке за лица са специфичним потребама које воде до свих садржаја у оквиру станичних комплекса.
- У складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл.гласник РС" бр.18/97) на свим пешачким површинама планирају се рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту, односно лифту, а за постојеће објекте се могу накнадно пројектовати и изводити приступи за савладавања денивелације у облику рампе погодне за кретање колица. Такође, на пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.
- На свим стајалишним платоима предвидети постављање ребрасте тактилне подлоге за вођење слепих и слабовидих особа на 80 цм од ивице стајалишног платоа.

### **Б.3.2. Јавне зелене површине**

Јавне зелене површине, како постојеће тако и планиране, које су обухваћене планом детаљне регулације, су у оквиру површине за јавну употребу (библиотека), обзиром да у плану нису планиране друге јавне зелене површине.

Улица Милоша Обреновића је обухваћена границом плана, и за њу је планирано да се задржавају постојећи дрвореди, где год је то могуће.

Нови дрвореди се планирају на јавној саобраћајној површини, у оквиру зелене површине, и приказани су на графичким прилозима бр. 4 " План регулације и нивелације " и бр. 10 "План мреже и објеката инфраструктуре - синхрон план".

#### **Посебни услови уређења**

##### **• Зеленило у оквиру постојећих улица**

Постојеће дрвореде обавезно задржати, где год је то могуће. Планира се њихова допуна и реконструкција, као и проширење мреже дрвореда у постојећим улицама које их немају, а постоје просторне могућности у оквиру регулације улице.

Планира се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих садница и мере неге за постојећа дрворедна стабла.

Физиолошки презрело дрвеће сукцесивно заменити младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Код обнове дрвореда важе следећи услови:

- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима.

Постојеће уличне линеарне травњаке дуж тротоара задржати где год је то могуће, уз потребне реконструкције и адаптације. Приликом реконструкције постојећих улица у којима постоје дрвореди, решења паркирања и других елемената саобраћајнице прилагодити постојећим стаблима, и допунити дрворед новим засадом, на одговарајућем растојању (минимално 7, 5м).

##### **• Зеленило у оквиру јавне саобраћајне површине**

За планирану јавну саобраћајну површину, у складу са графичким прилогом бр.10 "План мреже и објеката инфраструктуре "Синхрон план" , на сваком трећем паркингу (управно паркирање) планира се садња стабла. На месту где је планирано косо паркирање, садња дрвећа планирана је у складу са просторним могућностима и распоредом постојеће и планиране инфраструктуре.

Код подизања нових дрвореда важе следећи услови:

- садњу ускладити са оријентацијом улице;
- избор врста прилагодити висини зграда;
- садњу усагласити са синхрон планом;
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и условима микролокације;
- предвидети садњу – младих расаднички однегованих дрворедних садница.
- дрворедне саднице дуж централних градских саобраћајница заштитити штитницима око дебла.
- поред заштите стабала неопходно је извршити и заштиту садне јаме.

## • Зеленило у оквиру површина за јавну намену

Зелене површине и квалитетна стабла у оквиру постојеће површине Библиотеке се у потпуности задржавају, обнављају и уређују.

Планираним интервенцијама, предвидети све могућности унапређења постојећих и формирање нових пратећих зелених површина уз сагледавање ширег простора и потенцијалног значаја ових зелених површина за мултифункционалну употребу.

Вишенаменско коришћење планира се у оним зонама плана у којима су зелене површине дефицитарне. Уз помоћ зеленила решавати визуелне конфликте са суседним наменама, као заштиту од прашине и буке.

### Б.3.3. Комунални објекти и инфраструктура

#### Б.3.3.1. Хидротехничка инфраструктура

##### Постојеће стање хидротехничке инфраструктуре

У складу са условима надлежног јавног комуналног предузећа ЈКП Водовод и канализација, Обреновац ( број 6517/1-13 од 08/10/2012. године ), унете су све трасе изведене мреже водовода, кишне и фекалне канализације, на предметном подручју. Постојеће стање мреже водовода, кишне и фекалне канализације дато је у графичком прилогу плана.

##### • Водовод

У оквиру граница плана постоји изведена водоводна мрежа, у улици Милоша Обреновића азбестцементне цеви АЦ 200 и АЦ 80 и потисни челични цевовод Ø500, са изведеним прикључцима дуж улице. У улици Вашариште постоји изведена водоводна мрежа поливинилхлорид цеви ПВЦ 200 и челичнопоцинковане цеви ПОЦ 50 са изведеним прикључцима. У саобраћајници С70 изведена је водоводна мрежа поливинилхлорид цеви ПВЦ 80мм У саобраћајници С5, која је ван граница предметног подручја, али којој гравитирају планирани објекти (обухваћени предметном изменом и допуном плана), изведена је водоводна мрежа полиетилен цеви ПЕ 160.

##### • Кишна канализација

У оквиру граница плана постоји изведена мрежа кишне канализације у улици Милоша Обреновића армиранобетонских цеви АБ 400. У улици Вашариште постоји изведена мрежа кишне канализације поливинилхлорид цеви ПВЦ 250. У саобраћајници С5, која је ван граница предметног подручја, али којој гравитирају планирани објекти (обухваћени предметном изменом и допуном плана), изведена је мрежа кишне канализације поливинилхлорид цеви ПВЦ 300.

##### • Канализација отпадних вода

У оквиру граница плана постоји изведена мрежа фекалне канализације, у улици Милоша Обреновића азбестцементне цеви АЦ 250, са припадајућим прикључцима. Такође је изграђена и фекална црпна станица, потисни вод поливинилхлорид цеви ПВЦ 200 (на КП 566 КО Обреновац) и гравитациони вод поливинилхлорид цеви ПВЦ 300 (на КО 566 и КО565 КО Обреновац), који се повезују на постојећу фекалну канализацију у улици Милоша Обреновића. У саобраћајници С5, која је ван граница предметног подручја, али којој гравитирају планирани објекти ( обухваћени предметном изменом и допуном), изведена је мрежа фекалне канализације поливинилхлорид цеви ПВЦ 250, која се прикључује на фекалну црпну станицу.

Канализација отпадних вода је рађена по сепарационом систему.

## **Планирана хидротехничка инфраструктура**

У складу са предходно урађеном важећом планском и пројектном документацијом, испоштоване су и унете трасе пројектоване мреже хидротехничке инфраструктуре на предметном подручју.

### **• Водовод**

Планиране објекте (обухваћене предметном изменом и допуном плана), који гравитирају саобраћајници С5, прикључити на постојећу водоводну мрежу ПЕ 160 у саобраћајници С5 (која је ван граница предметне измене и допуне плана).

Планирани објекти ће се прикључити и на постојећу мрежу Ø200 у улици Вашариште.

Планирано решење водоводне мреже дато је у графичком прилогу плана 6. План водоводне и канализационе мреже и објеката

### **• Кишна канализација**

У улици Вашариште планирано је укидање дела постојеће мреже ПВЦ 250мм, који је ван саобраћајне парцеле, а део који остаје у функцији превезује се на планирану мрежу пречника 400мм и 500мм. У саобраћајници С70, планирана је мрежа кишне канализације пречника 300мм, која се прикључује на постојећу кишну канализацију у саобраћајници С5.

Планиране објекте (обухваћене предметном изменом и допуном плана), прикључити на постојећу мрежу кишне канализације ПВЦ 300мм у саобраћајници С5 (која је ван граница предметне измене и допуне плана).

Планирано решење кишне канализације приказано је у графичком прилогу 6. План водоводне и канализационе мреже и објеката

### **• Канализација отпадних вода**

У улици Вашариште планирана је израда фекалне канализације пречника 250 мм. У саобраћајници С70, планирана је израда трасе фекалне канализације пречника 250 мм, до прикључења на постојећу мрежу фекалне канализације у саобраћајници С5. Једна грана фекалне

канализације из улице Вашариште, планирана је да се прикључи на ревизиони силаз пре црпне станице. Друга грана фекалне канализације из улице Вашариште, планирана је да се прикључи на планирану канализацију у саобраћајници С70.

Планиране објекте (обухваћене предметном изменом и допуном плана), прикључити на постојећу мрежу фекалне канализације ПВЦ 250мм у саобраћајници С5 (која је ван граница предметне измене и допуне плана).

Планирано решење канализације отпадних вода приказано је у графичком прилогу 6. План водоводне и канализационе мреже и објеката

## **Б.3.3.2. Телекомуникациона инфраструктура**

Површина у оквиру овог плана припада подручју постојеће телефонске централе АТЦ "Обреновац". Капацитет централе може да задовољи садашње и будуће потребе предметног подручја.

### **Кабловска подручја**

Блок 3д је тренутно покривен кабловским подручјима бр.8 и бр.11. Кабловско подручје бр.1 тренутно не обухвата 3д, али како је капацитет овог кабла већи од планираних

потреба, предвиђено је да се кабловским подручјем бр.1 обухвати и блок Зд. Постојећи спољни кабловски изводи могу се искористити у планираној мрежи.

### **Планирана ТК кабловска канализација**

За реализацију телекомуникационог привода за објекте у оквиру границе предметног Плана односно прикључења будућих стамбених и пословних објеката на јавну телефонску мрежу планира се нова телекомуникациона кабловска канализација и предвиђене су микролокације (у неким од планираних објеката или на јавној површини) за смештај ТК опреме. За нове стамбене објекте планира се реализација FTTH (Fiber To The Home) а за пословне FTTB (Fiber To The Building) или комбинација ових решења. Услови под којим је планирана ТК кабловска канализација на катастарским парцелама које се воде као јавно добро - путеви, су следећи:

- планирана траса ТК кабловске канализације мора бити усаглашена са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута

- укрштање са путем мора се предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа, управно на пут, у заштитној цеви.

- заштитна цев мора бити предвиђена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута и увећана, уколико је могуће, за 3 м са сваке стране, ван грађевинског подручја

- минимална дубина горње ивице највише заштитне цеви ТК кабловске канализације мерена од најниже коте коловоза мора бити минимално 1,5 м

- у грађевинском подручју насеља, ТК кабловску канализацију поставити на минимум 1,2 м од ивице коловоза пута тј. испод тротоара на спољну ивицу истог

### **Телекомуникациона кабловска канализација (ТКК)**

Без обзира на тип решења повезивања објеката односно претплатника на јавну ТК мрежу (FTTB или FTTH) потребно је предвидети кабловску канализацију за потребе полагања ТК каблова. У том смислу планирају се следећи капацитети ТК инфраструктуре:

- дуж улице Милоша Обреновића планира се траса-коридор за ТК кабловску канализацију капацитета 2xPVC (PEHD) цев Ø110 mm. Траса се планира на десној страни улице у односу на смер номенклатурног пораста кућних бројева односно на супротној страни од постојеће ТКК. Исту треба сместити у тротоар или слободну јавну површину.

- Планирају се прелази испод коловоза улице Милоша Обреновића капацитета 2xPVC (PEHD) цев Ø110 mm који треба да повежу постојећа ТК окна бр.8, 9 и 9а са планираним окнима на супротној страни улице.

- Позиција нових окана планиране ТКК мора бити у тротоару или слободној јавној површини.

### **Планирана ТК упоришта са новим спољним изводом на стубу**

Планирају се нова ТК упоришта са новим спољним изводима на стубу према графичком прилогу бр.8. План телекомуникационе мреже и објеката.

### **Повезивање објеката односно претплатника на јавну ТК мрежу**

Повезивање објеката делатности са становањем у блоку I Зд1 на јавну ТК мрежу предвиђа се из постојећих ТК окана бр.8, 9 и 9а (кроз планирана ТК окна на супротној страни). Повезивање објеката становања са делатностима у блоковима II Зд2 и III Зд3 на јавну ТК мрежу предвиђа се из постојећих ТК окана бр.174, 176 и 178.

Пројекти који се буду радили у складу са овим планом, мораће да узму у обзир све што је напред наведено, уважавајући техничке могућности постојећег ТК стања и економску оправданост изградње нове ТК мреже.

Планирано решење ТК инфраструктуре приказано је у графичком прилогу 8 - План телекомуникационе мреже и објеката.

### **Б.3.3.3. Електроенергетска мрежа и објекти**

Подручје Плана у Обреновцу се снабдева електричном енергијом са трафо станице бр.10 која се напаја кабловским водом 10 kV по принципу улаз-излаз са 10 kV кабловског вода између ТС 110/10 kV Барич, ћелија 10 и ТС 10/0,4 kV О-220 Дом старца Обреновац из ТС 35/10 kV "Обреновац".

У предметном подручју је изграђена електроенергетска мрежа напона 10 kV и 1 kV, трансформаторске станице 10/0,4 kV и мрежа јавног осветљења.

#### **Мрежа 10 kV**

Целокупна електроенергетска мрежа напона 10 kV је кабловска (подземна). Ови каблови су у складу са концепцијом развоја средњенапонске мреже на подручју ЈП "Електродистрибуција-Београд" и могу се, према потреби, уклопити у будуће решење електроенергетске мреже 10 kV у планираном подручју.

Делове постојеће електроенергетске мреже угрожене изградњом планираних објеката и уређења простора, треба изместити на безбедно место.

#### **Трансформаторске станице 10/0,4 kV**

На подручју овог плана су планиране 3 трансформаторске станице 10/0,4 kV и то:

- ТС 10/0,4 kV (ТС-10),
- ТС 10/0,4 kV (ТС-9),
- ТС 10/0,4 kV (ТС-26),

Ове трансформаторске станице се не налазе у граници Плана, али су према условима надлежне дистрибуције предвиђене за напајање са дистрибутивне мреже.

#### **Мрежа 0,4 kV**

Електроенергетска мрежа 0,4 kV, урађена је као кабловска подземна и кабловска надземна са кабловима у складу са прописима надлежне ЈП "Електродистрибуција-Београд" и може се уклопити у будуће решење електроенергетске мреже планираног подручја.

#### **Јавно осветљење**

Постојећа мрежа јавног осветљења и светиљке су у складу са важећим критеријумима и остаје у функцији.

Јавно осветљење као функционална естетска категорија урбаних насеља мора да обезбеди следеће услове:

- повољан ниво сјајности и прописан ниво осветљености за одвијање нормалног моторног и пешачког саобраћаја,
- довољан ниво средње осветљености и довољну видљивост за одвијање пешачког саобраћаја и паркирања возила унутар насеља,
- економичност употребљених светиљки и стубова,
- економичност при одржавању јавне расвете
- типизацију елемената јавне расвете.

Планирано решење електроенергетске мреже приказано је у графичком прилогу 7. План електроенергетске мреже и објеката.

#### **Б.3.3.4. Топловодна мрежа и постројења**

##### **Постојеће стање**

Подручје Плана детаљне регулације које обухвата блок 3д центра Обреновца, напаја се топлотном енергијом из Термоелектране "Никола Тесла" - А преко примарне топлотне мреже параметара 115/75 °C; НП 16, топлотних подстаница и припадајуће секундарне мреже параметара 90/70 °C; НП 6.

Напајање топлотном енергијом блока 3д центра Обреновца врши се преко магистралног правца примарне мреже - Магистрале 1.

Магистрала 1, која долази из правца Дудова и иде Улицом Краља Петра I (ДН 400) и Вука Караџића (ДН 400 и ДН 350), обезбедиће из СДГ приближно 19 MW (са стамбеним насељем Тополице) и још приближно 3 MW преко планираног источног магистралног огранка, који је ван граница овог плана.

Локација трасе Магистрале 1 на подручју које обухвата блок 3д центра Обреновца, као и њихов капацитет омогућавају несметано прикључење целог подручја на СДГ делом преко постојеће примарне мреже, а делом преко нових огранака примарне мреже. Хидрауличка расподела је урађена је на основу распореда потрошача, а у складу са диспозицијом постојеће примарне мреже имајући у виду најрационалнију геометрију трасе коју је могуће на терену извести.

##### **Планирано решење**

Планом предвиђено ширење конзума, до којег ће доћи континуирано и постепено, мешањем постојећих објеката индивидуалног становања и будућих пословно-стамбених објеката колективног становања, намеће техничко решење снабдевања топлотном енергијом, које представља комбинацију постојећег концепта са зонским подстаницама, као издвојеним грађевинским објектима, на предвиђеним локацијама и припадајућим секундарним мрежама и будућег концепта са изградњом индиректних топлотних подстаница у оквиру будућих објеката колективног становања, на који би се прикључивале кућне грејне инсталације.

Усвајањем Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца (Сл. лист града Београда бр.12/05), прве измене ПДР (Сл. лист града Београда бр.172/06) и друге измене ПДР (Сл. лист града Београда бр.17/07) предвиђена је изградња објеката значајно повећаних габарита у односу на, до тада предвиђене, објекте индивидуалног становања. Предвиђени објекти су максимално дефинисане спратности, са максималним урбанистичким параметрима и посебно дефинисаним зонама 3Д1, 3Д2 и 3Д3. Претходним планским решењима детаљне регулације централне зоне Обреновца за подручје блока 3Д, градска општина Обреновац, предвиђено је постојање ТП-8а (К 37), ТП8б и ТП-8в (К37а) и то на већ одређеним локацијама, а у циљу даљег растерећења конзума постојеће ТП-8 и прикључења нових објеката у складу са техничким могућностима. То се превасходно односи на објекте мањих габарита и спратности, чије прикључење на секундарну мрежу зонске подстанице не би нарушило хидрауличко стање. Уколико се кроз привођење простора планираној намени укаже потреба за додатним топлотним подстаницама, које нису предвиђене планом, изградњу истих реализовати кроз посебне урбанистичке услове.

Овим Планом планира се и изградња топлотних подстаница у оквиру приземља будућих објеката. Због високих подземних вода изградња топлотних подстаница у подрумима би била неповољна. То се, пре свега, односи на објекте већих габарита и спратности (на

пример, максимално дозвољене спратности П+2+Пк или више), чијим би се прикључењем на секундарну мрежу зонске подстанице нарушио хидраулички баланс.

Локације траса главних водова постојеће и планиране примарне и секундарне мреже приказане су у графичком прилогу бр. 9. План топловодне мреже и објеката.

#### **Б.4. Правила уређења за остале намене**

Остале намене обухватају све површине, у оквиру граница Плана које нису јавне намене.

##### **Б.4.1. Намена и начин коришћења земљишта**

###### **Површине остале намене**

###### **Б.4.1.1. Становање са делатношћу**

Ова намена заступљена је у блоковима Зд2 и Зд3.

Доминантна намена је становање, док се делатности, које не угрожавају основну намену становања, првенствено налазе у приземљима објеката.

###### **Б.4.1.2. Делатности са становањем**

Ова намена заступљена је у блоку Зд1.

Доминантна намена су делатности које не угрожавају становање. Под делатношћу се подразумевају намене пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге. У приземљима објеката који су на регулационој линији улице за планиране објекте је обавезан садржај терцијарне делатности или неке од јавних делатности, уз услов да не ометају намену становања.

У оквиру ове намене могуће је и читаве парцеле наменити за делатности, становање, културу или комерцијалне јавне делатности.

###### **Компатибилност намена**

Компатибилност намена се примењује само за површине осталих намена.

Све наведене намене осталог грађевинског земљишта су доминантне намене на парцели док се остатак површине може наменити компатибилним наменама.

Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге.

На нивоу парцеле, односно блока, однос преовлађујуће ( доминантне ) и компатибилне намене треба да буде 0-100%.

##### **Б.4.2. Карактеристичне зоне и целине у оквиру Плана**

Целокупна територија плана централне зоне Обреновца је саобраћајном мрежом подељена на блокове у оквиру којих су дефинисане подцелине истих или сличних услова изградње, означене бројем матичног блока и словом подцелине.

Блоковске подцелине и блокови који имају иста правила уређења груписани су на следећи начин у зоне :

###### **I      Стара чаршија: блоковске подцелине дуж Улице Милоша Обреновића: блоковска подцелина Зд1**

Ова зона присутна је дуж Улице Милоша Обреновића, у старој чаршији Обреновца, заштићеној као амбијентална целина и као појединачни објекти. Традиционални објекти

чаршије су углавном приземни. Блоковске подцелине у овој зони састоје се од парцела у залеђу објеката који формирају Стару чаршију и углавном су делимично изграђене дворишним објектима различитог квалитета.

## **II Контактна зона Старе чаршије: блоковска подцелина Зд2**

Блоковске подцелине у овој зони састоје се од парцела или делова парцела у залеђу објеката који формирају Стару чаршију, и углавном су делимично изграђене дворишним објектима различитог квалитета. Планирано је да већина наведених подцелина добије могућност посебног приступа на постојеће или планиране јавне површине, односно дата је могућност формирања нових грађевинских парцела и нове изградње на новој регулацији.

## **III Традиционални и мешовити блокови: блоковска подцелина Зд3**

Ова зона изградње заступљена је како у највећем броју постојећих градских блокова тако и дуж улице Вашариште, са формираним катастарским, односно грађевинским парцелама и традиционалним типом изградње по дубини парцеле и блока. То је блок са мешовитом типологијом градње, где постоје слободностојећи објекти, двојни објекти, објекти у низу (прекинути и непрекинути низ-једнострано и двострано узидани), различите спратности и дефинисаног волумена.

### **Б.4.3. Уређење отворених простора**

Имајући у виду улогу зеленила у функционисању и изгледу простора предметног плана потребно је максимално где год је могуће задржати постојећи квалитетни фонд зеленила на парцелама. Неуређене зелене површине озеленити и оплеменити.

Задржати постојећа квалитетна стабла и формирати уређени зелени појас око објеката као део уређене окућнице, засадима високе и ниске вегетације висококвалитетне биолошке и естетске вредности. Површине за игру деце и одмор одраслих остварити унутар породичних башти.

Паркирање регулисати у границама парцеле:

- становање 1 ПМ/ 1 стану
- трговина 1 ПМ/ 50 м2 НГП
- пословање 1 ПМ/ 70 м2 НГП
- библиотека 1 ПМ/ 3 запослена

Сва возила сместити на припадајућој парцели.

Саобраћајни приступ постојећим катастарским и будућим грађевинским парцелама предвидети са јавне саобраћајне површине С5 (Нова Улица), улице Милоша Обреновића, као и са новоформиране саобраћајне површине.

За нове објекте ПМ може бити и гаражно место.

За постојеће објекте који се задржавају, паркирање се решава према просторним могућностима парцеле. За свако повећање капацитета постојећих објеката паркирање се решава по стандарду који важе за нове објекте.

### **Пасажи**

Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно се планира колски пролаз минималне ширине 2.5 м, за објекте индивидуалног становања односно 3.0 м за објекте вишепородичног становања и пословне објекте.

У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ унутрашњости блока остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5.0 м.

Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно се планира колски пролаз минималне ширине 2.5 м, за објекте индивидуалног становања односно 3.0 м за објекте вишепородичног становања и пословне објекте.

У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ унутрашњости блока може се остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5.0 м.

## **В. Правила грађења**

### **В.1. Правила грађења за јавне намене и објекте**

#### **В.1.1. Јавне саобраћајне површине**

**Јавну саобраћајну површину уз улицу Вашариште је потребно извести према следећим правилима градње:**

- Колска саобраћајница у оквиру јавне саобраћајне површине уз улицу Вашариште до колско пешачке и пешачке саобраћајнице С55 је ширине 6 м са две саобраћајне траке по 3 м.
- Лево од ове саобраћајнице је пешачка стаза ширине 2.0 м, десно је паркинг простор у ширини од 5.0 м и зелена површина која се завршава са пешачком стазом ширине 1.5 м, где се уклапа у постојећу улицу Вашариште (пресек Ц-Ц).
- Планира се 9 управних паркинг места стандардних димензија 5х 2,5м са два паркинг места за инвалиде димензија 5х 3,5м.
- Колска саобраћајница у оквиру јавне саобраћајне површине уз улицу Вашариште од колско пешачке и пешачке саобраћајнице С55 је ширине 5.5 м са окретницом за путничке аутомобиле. Са десне стране саобраћајнице планира се простор за паркирање под углом од 45 степени. Даље се планира зелена површина на коју се надовезује пешачка стаза ширине 1.5 м, где се уклапа у постојећу улицу Вашариште.
- Попречни нагиб коловоза је 2.5%, пешачких стаза 1.5%, а паркинга 2%, ка саобраћајници.
- Коловоз је оивичен ивичњацима 18/24
- Разграничење саобраћајних токова извести хоризонталном сигнализацијом
- Одводњавање саобраћајнице и платоа остварити затвореним системом кишне канализације

Дефинисана правила градње су у складу са Законом о јавним путевима (Сл.Гл.РС бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13).

*Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине дозвољена су одступања нивелете у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице до  $\pm 0,5$ м.*

Поперечни профили јавних саобраћајних површина налазе се на графичком прилогу бр. 4. План регулације и нивелације.

## **В.1.2. Комунални објекти и инфраструктура**

### **В.1.2.1. Хидротехничка инфраструктура**

#### **Правила за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже:**

- Водоводну мрежу у највећој могућој мери конципирати као прстенасту.
- Пречнике водоводних цеви одредити хидрауличким прорачуном, али без обзира на резултате прорачуна не примењивати пречнике мање од 100 мм, осим у прилазима и “слепим” улицама.
- Водоводну мрежу опремити довољним бројем затварача, пожарних хидраната, испуста и свих осталих елемената потребних за њено лако одржавање и правилно функционисање.
- Водоводни прикључак - везу или групне везе кућних инсталација са јавном водоводном мрежом, могу се остваривати преко ливене амбро-шелне са уграђеним плочастим затварачем, уградбеном гарнитуром и ливено гвозденом уличном капом као и водомерних шахтова или ниша, смештених иза регулационих линија објеката.
- На траси постојеће водоводне мреже забрањено је постављање било каквих објеката. Због одржавања и интервенција на водоводној мрежи, планирани објекти морају бити минимум 1,0м удаљени од оса водоводних цеви.
- Хоризонтално растојање између спољних ивица подземних инсталација и постојеће мреже водовода мора да износи минимум 1,0м. При укрштању подземних инсталација и постојеће водоводне мреже, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 0,5м између спољних ивица цеви.
- Пројектовање и изградњу водоводне мреже вршити у сарадњи и под надзором надлежног комуналног предузећа.
- Дозвољава се реконструкција постојеће мреже где год се укаже потреба за истом, према условима овог плана.

#### **Правила за реконструкцију и изградњу кишне канализације:**

- Пречнике канала одредити хидрауличким прорачуном с тим да минимални пречници не могу бити мањи од 300 мм.
- Техничким решењима спречити било какву могућност мешања кишних и отпадних вода.
- На свим преломима трасе и нивелете предвидети прописне ревизионе силазе.
- На траси постојеће мреже кишне канализације забрањено је постављање било каквих објеката. Због одржавања и интервенција на канализационој мрежи, планирани објекти морају бити минимум 1,0 м удаљени од спољне ивице канализационих цеви.
- Хоризонтално растојање спољних ивица између подземних инсталација и постојеће мреже кишне канализације мора да износи минимум 1,0м. При укрштању подземних инсталација и постојеће канализационе мреже, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 0,5м између спољних ивица цеви.
- Пројектовање и изградњу кишне канализације радити у сарадњи и под надзором надлежног комуналног предузећа.
- Дозвољава се реконструкција постојеће мреже где год се укаже потреба за истом, према условима овог плана.

#### **Правила за реконструкцију и изградњу канализације отпадних вода:**

- Пречнике канала фекалне канализације одредити хидрауличким прорачуном, с тим што не треба користити пречнике мање од 250 милиметара.

- Испитати евентуалне прикључке кишне на фекалну канализацију и ако постоје, блиндирати их.
- На свим преломима трасе и нивелете предвидети прописне ревизионе силазе.
- На траси постојеће мреже фекалне канализације забрањено је постављање било каквих објеката. Због одржавања и интервенција на канализационој мрежи, планирани објекти морају бити минимум 1,0 м удаљени од спољне ивице канализационих цеви.
- Хоризонтално растојање спољних ивица између подземних инсталација и постојеће мреже фекалне канализације мора да износи минимум 1,0м. При укрштању подземних инсталација и постојеће канализационе мреже, мора се обезбедити минимално вертикално растојање од 0,5м између спољних ивица цеви.
- Пројектовање и изградњу канализационе мреже вршити у сарадњи и под надзором надлежног комуналног предузећа.
- Дозвољава се реконструкција постојеће мреже где год се укаже потреба за истом, према условима овог плана.

#### **В.1.2.2. Телекомуникациона инфраструктура**

Површина у оквиру овог плана припада подручју постојеће телефонске централе АТЦ "Обреновац". Капацитет централе може да задовољи садашње и будуће потребе предметног подручја.

Дистрибутивне каблове завршити у спољним самостојећим изводним разводним орманима капацитета 10х2 и 20х2, на изводним стубовима за ваздушне изводе капацитета 10х2 и 20х2 или у изводним ИТО орманима за унутрашње изводе у складу са прописима ЗЈПТТ-а.

#### **Избор кабла**

За квалитетан пренос у месној ТТ мрежи треба извршити правилан избор типа и пречника планираног кабла.

#### **Избор траса каблова**

Правилан избор трасе каблова омогућава полагање каблова уз минималне трошкове, а касније при експлоатацији лако одржавање и брзо откривање и отклањање сметњи. При избору трасе треба водити рачуна о следећем: да су трасе што краће и приступачне током читаве године, да се кабл не налази у зони лутајућих струја или индукованих напона ЕЕ и ЕВ постројења, да је земљиште, где се кабл полаже, неагресивно и стабилно, итд.

У нашем случају предвиђено је полагање дистрибутивних каблова у тротоарима или зеленим површинама дуж саобраћајница, уз минимално растојање од 0,5 м од њих и то директно у ров или

кроз кабловску канализацију. Дубина рова за полагање је 0,8 м а ширина истог 0,4 м. Обавезна је употреба одговарајуће заштите у складу са важећим прописима ЗЈПТТ-а.

Прелазе преко саобраћајница треба радити раскопавањем уз полагање заштитне ПВЦ-цеви, Ø 110 мм, уколико се кабл полаже при изради саобраћајнице и то на минималној дубини од 1,20 м. Уколико је саобраћајница већ формирана, прелази ће се радити подбушивањем исте на минималној дубини од 1,20 м и постављањем ПВЦ-цеви Ø110мм. Ова укрштања са саобраћајницама се морају извести под углом од 90 Ø.

При полагању каблова мора се водити рачуна о растојањима истих од других врста инсталација, и то:

|                            | Хоризонтална<br>удаљеност (м) | Вертикална<br>удаљеност (м) |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| од водоводних цеви         | 0,60                          | 0,50                        |
| од цевовода канализације   | 0,50                          | 0,50                        |
| грађевинске линије објекта | 0,50                          | /                           |

|                            | Паралелно вођење,<br>приближавање (м) | Укрштање (м) |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------|
| ЕЕ кабл до 10 кВ           | 0,50                                  | 0,50         |
| ЕЕ кабл преко 10 кВ        | 1,00                                  | 0,50         |
| упориште ЕЕ вода до 110 кВ | 10,00                                 | /            |
| упориште ЕЕ вода до 220 кВ | 15,00                                 | /            |
| упориште ЕЕ вода до 380 кВ | 25,00                                 | /            |

Табела 3: Табеларни приказ растојања између различитих врста инсталација

Уколико се при изградњи не могу испоштовати предвиђена растојања примењују се заштитне мере сходно важећим Упутствима ЗЈПТТ-а - Упутства о грађењу ТТ кабловских мрежа (тачка Д.2.2.).

### Избор изводних упоришта

Кабловски изводи представљају крајње тачке дистрибутивне ТТ мреже и они омогућавају прелазак на водове разводне ТТ мреже.

Овим планом предвиђена је изградња стамбених објеката. У складу с тим предвиђени су изводи за унутрашњу монтажу за стамбене зграде. За смештање ТК опреме неопходне за реализацију прикључења објеката на јавну ТК мрежу планирају се три микролокације. Две се предвиђају за објекте становања (једна за блок II 3д2 а друга за блок III 3д3) а трећа се планира за објекте делатности у блоку I 3д1. Микролокације могу бити у јавној површини или у оквиру неких од планираних објеката.

### Кабловска подручја

Предвиђено је да се кабловским подручјем бр.1 обухвати и делимично блок бр.3 (и 3д) који је сада покривени кабловским подручјима бр.8 и бр.11.

Постојећи спољни кабловски изводи могу се искористити у планираној мрежи.

### В.1.2.3. Електроенергетске мреже

#### Трансформаторска станица 10/0,4 кV

За потребе изградње блока 3Д потребно је изградити трансформаторску станицу 10/0,4 кV капацитета 1000 кVA, снаге трансформатора 630 кVA. Трансформаторску станицу лоцирати у складу са Урбанистичким условима и важећим техничким правилницима и стандардима.

Трансформаторску станицу напојити кабловским водом 10 кV по принципу улаз-излаз са 10 кV кабловског вода између ТС 110/10 кV Барич, ћелија 10 и ТС 10/0,4 кV О-220 Дом стараца Обреновац.

Планирану трансформаторску станицу 10/0,4 кV изградити као слободно стојеће монтажано бетонског типа или зидане у склопу објекта. Слободно стојеће трафо станице

монтажно бетонског типа морају бити амбијентално прилагођене непосредном окружењу уколико су на истакнутим местима.

Основне карактеристике планираних трансформаторских станица 10/0,4 кV су:

- |                                      |         |         |
|--------------------------------------|---------|---------|
| - називни виши напон                 | 10000   | V       |
| - називни нижи напон                 | 400/231 | V       |
| - капацитет ТС                       | 10000   | kVA     |
| - тип трансформатора                 | уљни    |         |
| - учестаност                         | 50Hz    |         |
| - снага кратког споја на сабирницама | 10 кV   | 250 MVA |

Просторије у које ће се сместити електроенергетска опрема, треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме. Ове просторије треба да задовоље услове из важећих прописа и захтеве испоручиоца електричне енергије.

Трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то:

- одељење за смештај трансформатора
- одељење за смештај развода високог и ниског напона

Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља. Разводни блок вишег напона планираних трансформаторских станица 10/0,4 кV садржи четири ћелије и то:

- две (доводно-одводне) кабловске ћелије
- једну резервну кабловску ћелију
- једну трансформаторску ћелију

Развод нижег напона сваке трансформаторске станице садржи два поља и то:

- прикључно поље
- одводно поље са осам (8) извода и изводом за јавну расвету

Енергетске трансформаторе опремити одговарајућим заштитама од преоптерећења и кратких спојева. Локација планираних трансформаторских станица је дата на графичком прилогу

Просторије за смештај трансформаторске станице 10/0,4 кV могу се градити само у нивоу околног терена. За трансформаторске станице које се граде у објекту или у близини стамбеног објекта треба предвидети сигурну звучну и топлотну изолацију просторије за смештај трансформатора. Између ослонца темеља трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу.

Обезбедити прилаз трансформаторској станици изградњом приступног пута минималне ширине 3 м, носивости 5 т до најближе јавне саобраћајнице.

### **Измештање надземне мреже**

Због изградње улице Вашариште у Обреновцу потребно је изместити стубове ваздушне нисконапонске мреже.

Потребно је уклонити три нисконапонска стуба и стуб са рефлектором, као и стуб са расветом, такође и измештање стуба бр.6 на другу страну улице која није у граници плана. Након уклањања стубова, предвиђа се полагање подземног вода, као и код измештања стуба. Новопланирани кабловски водови се полажу у рову заједно са новопланираном уличном расветом улице Вашариште у Обреновцу.

## Кабловска мрежа 10 кV

Због изградње улице Вашариште у Обреновцу потребно је изместити стубове ваздушне нисконапонске мреже.

Потребно је уклонити три нисконапонска стуба и стуб са рефлектором, као и стуб са расветом, такође и измештање стуба бр.6 на другу страну улице која није у граници плана. Након уклањања стубова, предвиђа се полагање подземног вода, као и код измештања стуба. Новопланирани кабловски водови се полажу у рову заједно са новопланираном уличном расветом улице Вашариште у Обреновцу.

Напојну електричну мрежу напона 10 кV извести подземно кабловима типа и пресека које одређује надлежно електродистрибутивно предузеће.

Основни подаци о мрежи 10 кV су:

|                    |         |
|--------------------|---------|
| - номинални напон  | 10000 V |
| - номинална струја | 255 A   |

Трасе планиране 10 кV мреже у подручју Плана детаљне регулације су приказане на приложеној ситуацији.

Подземне водове полагати у рову потребних димензија, према броју положених каблова, усаглашавајући њихове трасе са другим подземним инсталацијама и објектима хортикултуре. Делове траса подземних водова који пролазе испод коловоза јавних саобраћајница полагати у одговарајућу кабловску канализацију.

Све постојеће кабловске водове 10 кV угрожене изградњом планираних објеката или уређењем простора, изместити на безбедно место.

„Кабловска мрежа 0,4 кV

Сви услови наведени за подземну мрежу 10 кV односе се и на подземну 0,4 кV мрежу.

Планирана електроенергетска мрежа ниског напона је обликована према захтевима ЈП "Електродистрибуција-Београд" као радијална, кабловска, подземна или надземна у зависности од потрошача који се прикључују, простора за изградњу мреже и урбанистичких захтева.

Трасе нисконапонске мреже су одређене конфигурацијом и распоредом објеката које напајају. Оне у принципу прате регулациону линију колске и пешачке комуникације и усклађене су са осталим објектима техничке инфраструктуре.

## Јавно осветљење

Постојеће јавно осветљење остаје и даље у функцији. У деловима Плана детаљне регулације где се изводи нисконапонска мрежа као надземна, по истим стубовима планира се и јавна расвета.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m<sup>2</sup>. Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Ако се улично осветљење изводи на стубовима, онда се каблови за њега полажу у оси стубова, слободно у рову. Обавезно је директно полагање енергетских каблова у земљу. На прелазима преко саобраћајница каблови се полажу у кабловској канализацији.

При слободном полагању кабловски водови се нормално полажу у земљу у ров чија је дубина 0,8m. Ширина рова зависи од броја каблова који се полажу у исти ров. Одстојање

од ове дубине дозвољено је на местима укрштања са другим подземним инсталацијама као и у случајевима неповољних услова полагања (каменито тло).

Водове јавног осветљења поставити подземно, а у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, планиране водове поставити у кабловску канализацију.

Ако се кабловска канализација полаже испод коловоза са две траке и са средњом траком ширине 2m или више у средњој траци треба изградити кабловско окно. Положај кабловске канализације, је по правилу такав да њена оса управна на осу улице, а правац је наставак правца трасе кабла.

Минимални унутрашњи пречник цеви мора бити најмање 1,5 пута већи од спољњег пречника кабла.

Ако канализација на раскрсници не може да се постави у наставку трасе кабла због положаја разних других објеката, онда се помера од раскрснице ка почетку правог дела улице што ближе завршетку кривине коју образују ивичњаци на раскрсници.

Избор елемената јавног осветљења планираног простора и њихов тачан положај и систем напајања ће се дефинисати у разради појединих делова предметног подручја, а у складу са Правилником града Београда о осветљењу јавних површина, као и у складу са добијеним условима.

*У графичким прилозима бр. 7 " План електроенергетске мреже и објеката " и бр. 10 " План мреже и објеката инфраструктуре - синхрон план " дата је траса каблова за напајање јавног осветљења.*

#### **В.1.2.4. Топловодна мрежа**

Планирани топлотни конзум утврђен је на основу урбанистичких показатеља и капацитета за поједине блокове и карактеристичне подцелине и на основу норматива просечних специфичних топлотних оптерећења за поједине карактеристичне врсте објеката, које су усвојене за Обреновац током израде предходне техничке документације топлификације Обреновца.

За индивидуалне (породичне) стамбене објекте просечан норматив специфичног топлотног оптерећења износи 146 W/m<sup>2</sup>.

За објекте колективног становања, који се одликују већом спратношћу (П+3 и више) и већим бројем станова, а мањим топлотним губицима (боља топлотна заштита) просечан норматив износи 130W /m<sup>2</sup>.

За мање објекте делатности просечан норматив износи 140 W/m<sup>2</sup>, док је за објекте осталих специфичних намена (црква, дом здравља, дечије установе, хотел итд.) норматив различит и зависно од намене објекта износи 120 до 180 W/m<sup>2</sup>.

На основу дефинисаног топлотног конзума појединих блокова и подцелина и на основу фактора стварног топлотног оптерећења (узима се у обзир предимензионисаност инсталација грејања потрошача, рад система без ноћног прекида, неједновременост појаве најнеповољнијих спољних пројектних услова-минималну спољну пројектну температуру и ветар), који у нашим условима износи 0,7 израчунато је стварно топлотно оптерећење центра Обреновца које износи приближно 55,5 MW.

## **Подручје магистрале 1 (у зони блока 3д)**

Према условима ЈКП Топловод Обреновац (бр. 2013-5164/2, од 30.09.2013.), као и према Плану детаљне регулације централне зоне Обреновца" (Сл.лист.града Београда 12/05) и "Првој измени Плана детаљне регулације централне зоне Обреновца" (Сл.лист града Београда бр.17/06) , преко планираног примарног одвојка Магистрале 1, напајаће се топлотном енергијом потрошачи (топлотне подстанице) лоцирани у подручју блока 3 д које је оивичено улицама Милоша Обреновића, Вашариште и С5, од КП579 до КП1209/2 КО Обреновац.

У комори КО 11 прикључене су и подстанице Дома здравља, обданишта, Дома старих и ТП 7, ТП 8 преко постојећих водова примарне мреже.

Примарни прикључак, топлотна подстанница ТП-8 и секундарна мрежа су изграђени 1985. године, са топлотним капацитетом довољним за изграђене и у том периоду планиране објекте, без резерве довољне за даље ширење конзума. Даљи развој града и прогушћивање конзума довели су до тога да је предметно подручје једно од критичних са аспекта снабдевања топлотном енергијом.

Нове топлотне подстанице које се планирају на локацијама у блоку између улица Милоша Обреновића, Вашариште и старог корита Тамнаве (блок 3д), ТП 8а, ТП 8б и ТП 8в прикључиће се на СДГ преко планираног источног огранка Магистрале 1, иза бензинске пумпе, новим примарним водовима (ДН 150 до ДН 100). Параметри примарне мреже су 115°C/75°C, ПН16, а секундарне 90°C/70°C, ПН 6.

### **Топлотне подстанице**

Топлотне подстанице СЦГ Обреновца су индиректног типа. Број и капацитет топлотних подстаница дефинисан је у складу са потребама планираног топлотног конзума уз максимално коришћење капацитета постојећих подстаница.

Топлотне подстанице лоциране су тако да обезбеђују и хидраулички повољне трасе секундарне мреже, као и уклапање постојеће примарне и секундарне мреже.

Топлотна подстанница ТП8 је индиректног типа, лоцирана на КП571/2 КО Обреновац.

Локације постојећих и планираних топлотних подстаница приказане су у графичком прилогу, а преглед подстаница са основним карактеристикама дат је у Табели 1.

Планираним решењем СДГ центра Обреновца не предвиђа се даља уградња компактних ("мини") подстаница у систем, обзиром да исте не обезбеђују сигуран рад и исправно функционисање система, због недостатка неопходне мерно регулационе арматуре и проблема у експлоатацији и одржавању (разноликост и лош квалитет опреме) који ће временом бити учесталији. Топлотне подстанице треба да буду индиректног типа, са аутоматском регулациом и квантитативном и квалитативном испоруком топлотне енергије.

Планира се постепено укидање ових подстаница и прикључење потрошача на колективне подстанице (што је условљено обезбеђењем потребних капацитета у подстаницама и секундарној мрежи) или увођење оштријих услова и прописа за прикључење компактних подстаница на СДГ.

Приликом реконструкција постојећих подстаница треба извршити и модернизацију технолошких решења у складу са новим технолошким достигнућима у развоју опреме, а све у циљу бољег и сигурнијег рада система.

Уколико се кроз привођење простора планираној намени укаже потреба за додатним топлотним подстаницама, које нису предвиђене планом, изградњу истих реализовати кроз посебне урбанистичке услове.

### **Примарна топлотна мрежа**

Примарна мрежа по свом капацитету може да обезбеди снабдевање топлотном енергијом планираних потрошача центра Обреновца уз појединачне интервенције на локацијама већег прогушћења конзума. На таквим локацијама предвиђене су реконструкције мањег обима или изградња потпуно нових огранака.

Избор нових траса примарне мреже вршен је тако да трасе иду кроз центре конзумног подручја, како би се постигло боље искоришћење мреже. Трасе највећим делом прате постојеће и планиране саобраћајнице, а на локацијама где то није било могуће иду уз међе грађевинских парцела.

Дуж целе трасе разводни и повратни водови ће бити положени паралелно један уз други, а полагаће се подземно, безканално. Трасе ће се водити претежно у тротоарима и паркинзима, а у грађевинским парцелама на један метар од међе, свуда на дубини од цца 0,6 до 1,2 м (оса трасе цеви). Коридори треба да буду довољних димензија да омогуће несметано извођење радова, односно да буду минимално 1,5м од осе трасе на обе стране (укупно минимално 3м). Тако

дефинисана траса треба да омогући слободан простор и за накнадно одржавање постојећих или будућих цевовода. Дуж целе трасе разводни и повратни водови треба да буду положени паралелно, један уз други, а полагаће се подземно, безканално.

Локације траса постојеће и планиране примарне мреже приказане су у графичком прилогу, а у истом су назначене и димензије цевовода дуж траса.

### **Секундарна топлотна мрежа**

Секундарна топлотна мрежа својим капацитетом неће моћи у потпуности да задовољи потребе планираног топлотног оптерећења у крајњој фази. Ово се односи на блокове са већ изграђеном секундарном мрежом.

Имајући у виду да ће прогушћавање топлотног конзума тећи континуално и да ће достизање крајњег планираног топлотног оптерећења захтевати дужи временски период, у том периоду ће се постепено, са изградњом нових подстаница вршити и изградња нове секундарне мреже и реконструкције постојеће. Радови на реконструкцијама тећи ће у складу са потребама потрошача како по локацијама траса, тако и по капацитету, али и у складу са доспевањем краја века трајања секундарне мреже.

Постојећа мрежа већ делимично не задовољава потребе потрошача, због чега је дошло до примене компактних ("мини") подстаница, чиме је омогућено појединачно прикључење потрошача на СДГ преко примарне мреже.

Приликом реконструкција траса цевовода углавном ће се користити постојећи коридори траса због лакшег решавања имовинско правних односа и уклапања постојећих са новим трасама мреже и локацијама подстаница. Постојеће трасе секундарне мреже вођене су углавном кроз центре блокова, у залеђу грађевинских парцела, јер је због густе изграђености по ободу блокова и густе мреже већ постојеће комуналне инфраструктуре било тешко без већих имовинско правних и финансијских проблема извести мрежу.

У новим блоковима, полагање нових траса секундарне мреже вршиће се углавном у тротоарима нових саобраћајница, а делимично због мањих инвестиција и кроз средишта блокова.

Разводни и повратни вод, као и код постојеће секундарне мреже, биће положени паралелно један уз други, а полагаће се подземно, безканално, свуда на дубини од 0,6 до 1,2 м (оса трасе цеви).

### Колективне топлотне подстанице

| подст. | блок | конзумно подручје подстанице (обухват блока у %) | топлот. оптерећење обухваћеног блока (kW) | потребан капац. подстан. (kW) | инстал. капац. (kW) | резерва или недостајући капац. (kW) | напомена   |
|--------|------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------|
| ТП 8   | Зд2  | Зв(40)+Зд1(50)                                   | 251+403                                   | 654                           | 713                 | +59                                 | постој ећа |
| ТП 8а  | Зд2  | Зд1(50)+Зд2(50)+Зд3(30)                          | 404+441+154                               | 999                           |                     |                                     |            |
| ТП 8б  | Зд3  | Зд2(~50)+Зд3(70)                                 | 441+359                                   | 800                           |                     |                                     | у објекту  |
| ТП 8в  | Зд3  | 4                                                | 1154                                      | 1154                          |                     |                                     | у објекту  |

Табела 4: Табеларни приказ колективних топлотних станица

### Укрштање и паралелно вођење инсталација са улицом Милоша Обреновића

Приликом *укрштања са путем* предвидети искључиво механичко подбушивање испод трупа пута, управно на пут, у происаној заштитиној цеви. Заштитина цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза). Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5 m .

Приликом *паралелног вођења са путем* у грађевинском подручју насеља инсталације треба поставити на минимум 1,2 m од ивице коловоза пута, односно испод тротоара на спољну ивицу истог.

Приликом *постављања надземних инсталација* водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,0 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

### Степен комуналне опремљености

Степен комуналне опремљености који је неопходан за издавање локацијских услова је дефинисан по зонама и то:

- За зону Старе чаршије - Зд1 где се подразумева реконструкција постојећих објеката уличног фронта и изградња нових објеката у дубини парцеле, а према правилима градње из овог Плана , потребна је комплетна инфраструктурна опремљеност
- За контактну зону Старе чаршије - Зд2- неопходно електро снабдевање, водоснабдевање, одвођење отпадних и кишних вода
- За зону Зд3 - неопходно електро снабдевање, водоснабдевање, одношење отпадних и кишних вода

## В.2. Правила грађења за остале намене

### В.2.1. Општа правила парцелације

#### Положај и приступ парцели

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом контактне јавне површине,

разделним границама парцеле према суседним парцелама, као и односом грађевинске линије према суседним (бочним и задњим) границама парцела.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- као слободностојећи
- једнострано узидани (двојни објекти и први и последњи објекти у низу)
- двострано узидани (објекти у низу, који нису први и последњи)

### **Однос грађевинске линије објекта према суседним бочним парцелама**

- *Слободностојећи објекти*

Слободностојећи објекат су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Минимално растојање слободностојећег објекта од бочне границе суседне парцеле је 2.5м.

- *Једнострано узидани објекти*

Једнострано узидани објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле и може се градити као двојни објекат и као први и последњи објекат у низу (непрекинутом и прекинутом).

Растојање једнострано узиданих објеката од линије суседне грађевинске парцеле коју додирује је 0 метара.

Минимално растојање једнострано узиданих објеката од бочне линије суседне грађевинске парцеле коју не додирује је минимум 2,5м.

- *Двострано узидани објекти*

Двострано узидани објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, то су објекти у низу (непрекинутом и прекинутом).

Растојање двострано узиданог објекта од бочне линије суседне грађевинске парцеле је 0 метара.

Једнострано и двострано узидани објекти изузев двојних објеката чине низ.

### **Однос грађевинске линије објекта према задњој линији парцеле**

Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи  $1/2$  висине објекта, а не мање од 4м.

### **Величина и облик парцеле**

За парцелацију, односно препарцелацију, важе следећа правила:

- Свака катастарска парцела која одговара правилима парцелације овог Плана, постаје грађевинска парцела.
- Минимална површина и ширина грађевинске парцеле за градњу нових објеката :

| Врста објекта                  | Тип изградње                                             | Површина парцеле                               | Ширина парцеле    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Породични стамбени објекти     | Слободностојећи објекти                                  | мин. 300м <sup>2</sup>                         | мин. 9м           |
|                                | Двојни објекти (једнострано узидани)                     | мин.400 м <sup>2</sup> (2х200 м <sup>2</sup> ) | мин.16м (2х8м)    |
|                                | Објекти у низу (једнострано и двострано узидани објекти) | мин. 250м <sup>2</sup>                         | мин. 6м           |
| Вишепородични стамбени објекти | Слободностојећи објекти                                  | мин. 600 м <sup>2</sup>                        | мин.16м           |
|                                | Објекти у низу (једнострано и двострано узидани објекти) | мин. 600м <sup>2</sup>                         | мин.12м           |
|                                | Двојни објекти (једнострано узидани)                     | мин. 600м <sup>2</sup>                         | мин. 20 м (2х10м) |

Табела 5: Табеларни приказ минималних површина и ширина грађевинске парцеле

- Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 9 м (за породичне стамбене објекте), 6 м за објекте у низу (улични фронт Старе чаршије), 16 м (за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте), 12м (за једнострано и двострано узидане вишепородичне објекте), 20 м за једнострано узидане (двојне вишепородичне објекте), парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од претходно дефинисаних, нису парцеле на којима је могућа изградња.

На овим парцелама могућа је само ревитализација или санација постојећих објеката. За овакве парцеле, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета могуће изградње и боље организације простора.

### Препарцелација парцела

- Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши:
  - у оквиру граница парцеле
  - новонастале парцеле морају имати приступ на јавну површину према општем правилу за парцеле
  - поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на окружење односно планирани тип изградње.
- Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши:
  - у оквиру граница целих парцела које се спајају;
  - тако да се спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип изградње не мењају, а капацитет се одређује према новој површини парцеле ;
- Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен планираној намени и типу изградње.

- Уколико је, приликом формирања парцеле за јавну површину, односно нову регулацију улице, дошло до такве деобе постојећих парцела да су уз јавну површину створени делови парцела неусловни за градњу, а парцеле условне за изградњу немају излаз на јавну површину, приликом препарцелације, парцелама условним за изградњу треба припојити делове који су уз јавну површину.

## **В.2.2. Правила за изградњу, обнову и реконструкцију објеката**

### **В.2.2.1. Општа правила за изградњу, обнову и реконструкцију објеката**

Правила изградње важе за све зграде у границама Плана, и садрже услове за одређивање положаја зграде на парцели - хоризонтална регулација, услове за одређивање вертикалне регулације, услове паркирања, услове озелењавања и урбанистичке показатеље за одређивање капацитета за различите зоне изградње.

За одређивање појединачних максималних капацитета изградње грађевинске парцеле, основна је примена геометријских услова (положај зграде на парцели и вертикална регулација).

Урбанистички показатељи су максимална могућност изградње на парцели, пошто се испуне остали услови.

Изградња, доградња и реконструкција објеката врши се према дефинисаним грађевинским линијама и урбанистичким параметрима у оквиру зона градње. Изузетак представљају угаоне парцеле које могу имати за 10% већи индекс изграђености и индекс заузетости парцеле.

Постојећи стамбени објекти који су остали изван дефинисаних грађевинских линија и испуњавају основне критеријуме становања, могу се задржати док за њима постоји потреба. За ове објекте дозвољен је само поступак текућег одржавања, санације и адаптације без додатног проширивања капацитета.

Уколико се овакви објекти приликом нове изградње, доградње и реконструкције у оквиру дефинисаних грађевинских линија задржавају, капацитет за изградњу се умањује за његову БРГП.

### **Одношење комуналног отпада**

Приликом изградње вишепородичних стамбених објеката, обавеза је у складу са техничком документацијом, обезбеди место и довољан број контејнера према нормативима на 800 м<sup>2</sup> један контејнер од 1100 литара . Димензије контејнера треба да буду 1360 x 1080 x 1470 mm. Само место мора да буде приступачно за возила и раднике ЈКП Обреновац. Максимално ручно гурање контејнера до комуналног возила износи 15 метара по равној подлози, без степеника и са успоном до 3 %. Уколико се контејнер поставља на јавној површини, његово постављање одређује орган управе надлежан за послове саобраћаја.

### **В.2.2.2. Правила за изградњу нових објеката**

Правила грађења дају се за претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а односе се на појединачне грађевинске парцеле.

Планиране интервенције, нова изградња или доградња постојећих објеката, морају бити у складу са традиционалним начином изградње, регулације и парцелације, како би се сачувала непосредна околина амбијента Чаршије.

Грађевинска линија дефинисана је у графичком прилогу 4. План регулације и нивелације.

Дозвољена је изградња објеката само у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Дозвољена је изградња ограда између појединачних парцела. Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом максималне висине 1.4м или заштитном живом оградом висине до 1.4м. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0.5м.

Дефинисана су следећи типови изградње:

- слободностојећи,
- двојни и
- објекти у низу који могу бити у непрекинутом и прекинутом низу .

Низ чине минимум три објекта.

Код новопланиране градње поштовати тип изградње објеката у непосредном окружењу парцеле. У случају делатности која поред запослених, подразумева и већи број корисника, потребан број паркинг места одређује се према стандардима за конкретну делатност.

|     | Зона                             | Блокови | Врста објекта                           | Типови изградње         | Максимална спратност | Минимална површина парцеле                      | Минимална ширина парцеле | Максимални индекс заузетости | Максимални индекс изграђености |
|-----|----------------------------------|---------|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| I   | Стара чаршија (улични фронт)     | Зд1     | Породични пословно стамбени објекти     | Слободностојећи објекти | П+1+Пк               | мин. 300 м <sup>2</sup>                         | мин. 9 м                 | 60%                          | 1.8                            |
|     |                                  |         |                                         | Двојни објекти          | П+1+Пк               | мин. 400 м <sup>2</sup> (2x200 м <sup>2</sup> ) | мин. 16м (2x8м)          |                              |                                |
|     |                                  |         |                                         | Објекти у низу          | П+1+Пк               | мин. 250 м <sup>2</sup>                         | мин. 6 м                 |                              |                                |
|     | Стара чаршија (дубина парцеле)   | Зд1     | Породични пословно стамбени објекти     | Слободностојећи објекти | П+1+Пк               | мин. 300 м <sup>2</sup>                         | мин. 9 м                 |                              |                                |
|     |                                  |         |                                         | Двојни објекти          | П+1+Пк               | мин. 400 м <sup>2</sup> (2x200 м <sup>2</sup> ) | мин. 16м (2x8м)          |                              |                                |
|     |                                  |         |                                         |                         |                      |                                                 |                          |                              |                                |
| II  | Контактна зона старе чаршије     | Зд2     | Вишепородични стамбено пословни објекти | Слободностојећи објекти | П+2+Пк.              | мин. 600 м <sup>2</sup>                         | мин. 16м                 | 45%                          | 1.5                            |
|     |                                  |         |                                         | Објекти у низу          | П+2+Пк.              | мин. 600 м <sup>2</sup>                         | мин. 12 м                |                              |                                |
|     |                                  |         |                                         | Двојни објекти          | П+2+Пк.              | мин. 600 м <sup>2</sup>                         | мин. 20м (2x10м)         |                              |                                |
| III | Традиционални и мешовити блокови | Зд3     | Вишепородични стамбено пословни објекти | Слободностојећи објекти | П+3+Пк.              | мин. 600 м <sup>2</sup>                         | мин. 16.0 м              | 50%                          | 2.2                            |
|     |                                  |         |                                         | Објекти у низу          | П+3+Пк.              | мин. 600 м <sup>2</sup>                         | мин. 12 м                | 50%                          | 2.2                            |
|     |                                  |         |                                         | Двојни објекти          | П+3+Пк.              | мин. 600 м <sup>2</sup>                         | мин. 20м (2x10м)         |                              |                                |

Табела 6: Табеларни приказ карактеристичних зона и урбанистичких параметара

## **Спратност или висина зграда**

Спратност зграде дефинисана је на нивоу зоне којој припада . Висина слемена дворишног крила објекта не сме бити већа од планом дозвољене висине слемена главног објекта, осим у зони Старе чаршије где се примењују посебна правила грађења. Висина назитка за поткровне етаже износи максимум 1.60м.

Изградња подрумских просторија је дозвољена само уколико то дозвољавају инжењерско-геолошке карактеристике терена.

На већем делу предметног плана, због високог нивоа подземних вода, забрањена је изградња подрумских просторија.

У зони Зд1 на уличном фронту се неће давати висинска кота, већ ће се одређивати у односу на суседне објекте, док ће се за објекте у унутрашњости парцеле дефинисати да не могу да прелазе висину објекта на уличном фронту. За зону Зд2 ће бити дефинисана висинска регулација са максимално дозвољеном висином од 14м, а за зону Зд3, 17м.

Општа правила за релативну висинску регулацију:

- висина новог објекта не сме бити већа од 1,5 ширине регулације улице, односно растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;
- висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

## **Положај зграде на парцели**

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Положај грађевинске линије приказан је у графичком прилогу бр. 4. План регулације и нивелације. Објекти се граде у границама своје грађевинске парцеле. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, потребно је извршити препарцелацију.

На месту контакта новог и постојећег објекта у непрекинутом низу, грађевинска линија треба да буде континуална, на уличној фасади, или неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) .

Ако је растојање постојећег објекта од бочне границе парцеле до 1м нису дозвољени отвори на предметној фасади планираног објекта. Када је исто растојање од 1.0 до 2.5 м дозвољени су отвори помоћних просторија, са парапетом од 1.8 м, а када је растојање 2.5м и веће од 2.5 м, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија на одговарајућим фасадама планираних објекта. Под помоћним просторијама се подразумевају гардероба, санитарни чвор, остава и сл.

Грађевинска линија подземних етажа не сме да прелази границе парцеле, под условом да је изградња подземних етажа дозвољена, а на основу геотехничких услова за изградњу ( у Документационој основи плана )

У деловима централне зоне, грађевинска линија подземних етажа се може поклапати са границама парцеле, без сагласности суседа, с тим да површина подземних етажа не сме да буде већа од 70% површине парцеле, односно да мин. 30% површине парцеле буду незастрте површине.

Одступања делова објеката од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити линију тротоара:
- максимално 0,6 м од грађевинске линије, ако је тротоар мањи од 3,5 м, и то максимално на 40% површине уличне фасаде, и на минималној висини од 3.2 м изнад тротоара,

- максимално 0.8м ако је тротоар већи од 3,5 м, а ширина улице већа од 12 м, и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3.2м изнад тротоара,
- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца.

Нису дозвољени испусти, осим фасадне пластике, ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Испади на деловима објекта у непрекинутом низу оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 цм, под условом да је минимална ширина тротоара 3 м.

Код објекта на регулацији, осим Старе чаршије, могуће је повлачење приземља за максимално 2м са формирањем колонијада или аркада. Уколико се оне спајају код више објекта у низу, потребно је да аркаде, односно колонијаде, имају исту ширину и висину.

### **Растојања објекта**

Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи објекти, једнострано узидани (двојни објекти и први и последњи објекти у непрекинутом и прекинутом низу) и двострано узидани (објекти у непрекинутом и прекинутом низу, који нису први и последњи)

*Минимално растојање између породичних слободностојећих стамбених објекта* је 4.0м, односно минимално растојање слободностојећег објекта од границе са бочном суседном парцелом је 2.5м.

За растојања објекта једнака или мања од 4м објекти на бочним фасадама не могу имати прозорске отворе стамбених просторија, пословних просторија и атељеа, већ само помоћних просторија са минималним парапетом 1.8 м. За растојања већа од 4м дозвољено је и отварање отвора стамбених просторија.

*Минимално растојање вишепородичног слободностојећег објекта* дефинише се у односу на суседни објекат и износи мин. једну висину вишег објекта. Удаљеност се може смањити на 1/2 висине вишег објекта, ако објекти на бочним фасадама немају прозорске отворе стамбених просторија, пословних просторија и атељеа.

Уколико је растојање објекта од суседног објекта до 1/3 висине вишег објекта, дозвољено је на бочним фасадама објекта отварање прозора само помоћних просторија. Уколико је растојање објекта од суседног објекта веће од 1/3 висине вишег објекта, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта.

*Минимално растојање једнострано узиданих (двојних) објекта* износи 5,0 м.

*Код једнострано узиданих објекта (први и последњи у прекинутом и непрекинутом низу) дефинишу се следећи услови изградње:*

- У случају нове изградње на обе суседне парцеле прекинутог низа, минимално растојање грађевинске линије од бочне, заједничке границе парцеле је 1/5 висине планираног објекта, али не мање од 3 метра, када је дозвољено на бочним фасадама отварање само отвора помоћних просторија.
- У случају да је на месту прекинутог низа постављен постојећи објекат, растојање бочне грађевинске линије новог објекта се одређује од грађевинске линије постојећег објекта и

износи најмање 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4 м при чему је растојање грађевинске линије новог објекта од бочне, заједничке границе парцеле мин. 2,5 м.

Могуће је планирање и изградња више објеката (зграда) на једној парцели. Ако се планира више објеката на парцели укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се испоштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле.

Изградња објекта на граници са бочном суседном парцелом, могућа је:

- уколико сусед поседује објекат на истој заједничкој граници парцеле, када објекат може имати пуну планирану висину независну од висине објекта суседа или
- у другим случајевима уколико постоји сагласност суседа на такву изградњу
- изградња објеката на граници са суседном парцелом у вишепородичним типовима једнострано и двострано узиданих објеката (у прекинутом и непрекинутом низу).

При изградњи објеката на међи не сме се угрозити статичка стабилност суседних објеката.

### **Одређивање коте приземља**

Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,2 м виша од нулте коте.

Кота приземља новопланираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Кота приземља новопланираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута.

На стрмом терену са нагибом који прати нагиб сабраћајнице кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Код нових објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена –пословање, кота улаза може бити максимално 0,2 м виша од нулте коте (коте прилаза), при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

### **Кровови и кровне равни**

За новопланиране стамбене објекте планира се изградња косих кровних равни (класични коси кровови и мансардни кровови). Максимални нагиб кровних равни је 35°.

Простор испод кровне конструкције може бити тавански простор или поткровље.

Поткровље је простор са дефинисаним надзитком у циљу добијања комфорнијег корисног простора.

Максимална висина надзетка за поткровне етаже је 1,6м. Обрачун површине поткровља је 60% од површине етаже.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Даје се могућност формирања галерије у простору поткровља уколико то геометрија крова дозвољава. Минимална висина простора који се користи као галерија је 2.20 м. За осветљење простора галерије могу се користити искључиво коси кровни прозори.

На новопланираним крововима поткровља могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,20 м. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

У зонама града где преовлађују објекти са нагибом кровних равни према улици код новопланираних стамбених објеката условљава се иста оријентација кровних равни.

Атмосферске падавине одводити са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

### **Светларници**

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 м<sup>2</sup>.

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 м. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 м. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

### **В.2.2.3. Правила за интервенције на постојећим објектима**

С обзиром да ће значајан део даљег развоја Обреновца бити знатно везан за реконструкцију и трансформацију постојећег ткива, план даје посебне услове, за оне интервенције које се тичу објекта у целини, као и радова на фасади, крову, бочним зидовима и другим спољним деловима и површинама објекта.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката:

- не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- не смеју угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра

### **Надградња нових етажа**

Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређену зону. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према овим Правилима. Условљава се надградња нових етажа над целим објектом.

### **Додавање крова на згради са равним кровом без поткровља**

Постојећи објекти са равним кровом, за које по правилима зоне није дозвољена изградња поткровља, али и други објекти са равним кровом, могу се покрити косим кровом минималног нагиба (до 15%) без изградње нове корисне површине. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане оgrade равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.

### **Надзиђивање и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља**

Надзиђивање постојећих објеката могуће је у оквиру планираних спратности за одређене зоне. Надзиђивање поткровља је интервенција унутар површине таванског простора са променом висина назидака и других геометријских својстава крова у циљу добијања комфорнијег корисног простора.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Даје се могућност формирања галерије у простору поткровља уколико то геометрија крова дозвољава. Минимална висина простора који се користи као галерија је 2.20 м. За осветљење простора галерије могу се користити искључиво коси кровни прозори.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

Максимална висина надзетка поткровне етаже, код изградње класичног крова је 1,6м, односно 2,2 м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

На постојећим и новопланираним крововима поткровља могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 м. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

### **Енергетска санација фасаде или крова**

Енергетска санација фасаде или крова подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање спољне, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

### **Доградња објекта**

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле зоне у којој се интервенција изводи, као и према дефинисаним

грађевинским линијама и осталим урбанистичким параметрима, које су дате у графичком прилогу бр. 4 - План претежне намене, подела на зоне и регулационо нивелациони план. За објекте који се дограђују важе сва правила као и за нове објекте.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу, дограђени део не сме прећи ширину калкана суседних објеката на месту споја.

### **Отворене спољне степенице**

Дозвољена је изградња отворених спољних степеница приликом реконструкције објеката и пренамене стамбеног у пословни простор. Отвореним спољним степеницама може се савладати висина до 0.90м. Степенице које савлађују висину преко 0.90 м улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на предњи део објекта могу прећи дефинисану грађевинску линију максимум 0.6, м и то само под условом да слободна ширина тротоара или друге јавне површине на коју степенице излазе износи минимум 5.0 метара.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз или друге функције дворишта.

### **Затварање балкона, лођа и тераса**

На објектима је дозвољено затварање тераса, лођа и веранди, под условом да се пројектују и изводе за све наведене делове објеката по вертикали. Затварање свих тераса на фасади, мора се изводити на исти начин, у истом материјалу и боји, у складу са постојећим елементима зграде. Није дозвољено затварање балкона, лођа и тераса оријентисаних према улици и другим јавним просторима, већ само према унутрашњем дворишту.

### **В.2.2.4. Рушење старог и изградња планираног објекта**

Изградња објекта подразумева и подизање нове зграде на месту старе која се уклања. Ако се постојећи објекат замењује новим објектом примењују се услови из правила за изградњу нових објеката.

Нови објекат се гради према условима регулације парцеле дефинисане овим Правилима.

За објекте који су предвиђени за рушење услед потреба за реализовањем јавног интереса, дозвољена је само санација зграде.

#### **В.2.2.5. Правила за пренамену и адаптацију објеката**

Поред наведених интервенција на постојећим објектима могу се вршити и пренамена и адаптација објеката. Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор, уколико је то у складу са компатибилношћу намена која је дата у овом Плану. Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни простор, без промене висина и других геометријских одлика крова.

***Ова правила важе за новоформитране блокове Зд2 и Зд3, док за блок Зд 1 - зона Старе чаршије (објекти на уличном фронту), важе посебна правила за изградњу, обнову и реконструкцију објеката.***

#### **В.2.2.6. Посебна правила за изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама**

##### **I - Стара чаршија и целине од културно-историјског и амбијенталног значаја- блок ЗД1**

Обреновачка чаршија, као заметак данашње вароши, представља како својом функцијом, тако и очуваном физичком структуром, наслеђе које непосредно документује порекло насеља и његово трајање у дугом временском периоду.

Садржином, наменом и архитектонском обрадом постојећих објеката Обреновачка чаршија репрезентује карактеристичан амбијент српске паланке деветнаестог века. Јединствен историјски, економски и социјални развој имао је за последицу слична урбанистичка решења, функционалну организацију и архитектонску обраду зграда у чаршијама српских варошица деветнаестог века, међутим, незнатна нарушеност, дужина, као и присуство антологијских примера народног градитељства Обреновачку чаршију чини јединственом на простору Србије. Због свега наведеног просторна културно-историјска целина ужива статус претходне заштите.

Парцеле ове зоне карактерише узан улични фронт и велика дубина. Објекти су грађени углавном према Улици Милоша Обреновића и њеном непосредном залеђу, док су делови парцела у унутрашњости блока остали углавном неизграђени.

Утврђена културна добра на подручју плана су:

***Културно добро од великог значаја*** - Чесни дом породице Михаиловић- проглашен за културно добро 1979 године.

***Културно добро*** - Стара варошка кућа, проглашена за културно добро 1975 године.

***Добро које ужива претходну заштиту*** - Обреновачка чаршија *Просторна културно-историјска целина*

Парна страна улице Милоша Обреновића од бр. 2 до 216 и непарна страна од бр. 1 до 175, са припадајућим парцелама. Интегрални део чаршије је и простор Малог трга (улица Владе Аксентијевића у потезу од улице Милоша Обреновића до улице Војводе Мишића).

**Утврђују се следеће мере заштите културног добра од великог значаја (за зону заштите 100m у пречнику):**

- дозвољава се извођење мера техничке заштите на објекту у циљу враћања аутентичног изгледа;
- очување изгледа, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних елемената архитектуре, оригиналних материјалних и функционалних карактеристика објекта;
- забрана радова који могу пореметити статичку стабилност објекта; и
- забрана градње и постављања објеката трајног или привременог карактера, који својом архитектуром, габаритом и висином могу угрозити културно добро.

Изградња, доградња и реконструкција зоне до улице Милоша Обреновића врши се искључиво по следећим условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

На заштићеном и валоризованом грађевинском фонду у оквиру граница Плана детаљне регулације примењују се следећа правила градње:

За споменике културе који се налазе на простору обухваћеном планом обавезни су услови 333СК, уз примену следећих мера заштите:

1. Очување аутентичног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, као и декоративних елемената архитектуре.
2. Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и ентеријера и исправности инсталација.
3. Забрана доградње и надградње.
4. Заштита и уређење припадајуће парцеле, обнављање и одржавање вегетације на парцели.
5. Очување аутентичне намене, односно привођење споменика намени која неће деградирати споменичка својства објекта.

Објекти амбијенталне вредности се задржавају уз широк дијапазон могућих интервенција које се крећу од рестаурације, преко адаптације или реконструкције поткровља, па до потпуне реконструкције и трансформације објекта, уз задржавање карактеристичних својстава типа и стила објекта.

Под адаптацијом поткровља подразумевају се интервенције у оквиру постојећег габарита и волумена поткровља.

Реконструкцијом поткровља може да се дозволи:

- подизање надзидка ка дворишту до изједначења са уличним, уз могућност формирања баца ка дворишту, уколико је калкан сагледив;
- подизање надзидка ка дворишту до максималне дозвољене висине у складу са важећим грађевинским прописима, уколико калкан није сагледив;
- подизање надзидка ка улици, уколико не постоји, до изједначења са вишим суседним објектом истог типа на припадајућем делу уличног фронта, уз услов да се задржи пропорционални однос приземља и поткровља карактеристичан за дати тип.

Не дозвољавају се парцијалне интервенције на објектима које девастирају његове архитектонске вредности.

Потпуна реконструкција и трансформација се дозвољава код руинираних, или дотрајалих објеката уз примену или задржавање типолошких и стилских карактеристика чаршијске или грађанске куће.

Приликом реконструкције поткровља или целог објекта посебно се инсистира на рестаурацији фасаде као битног елемента историјског амбијента чаршије.

Опште мере заштите за заштићене објекте и просторе у оквиру граница плана су:

1. Поштовање и очување урбане матрице
2. Поштовање и очување постојеће парцелације где год је то могуће
3. Поштовање и очување хоризонталне регулације
4. Поштовање и очување висинске регулације
5. Задржавање, очување и унапређење постојећих уличних фронтова
6. Задржавање квалитетног грађевинског фонда
7. Поштовање и очување типолошких и стилских карактеристика кућа
8. Поштовање и очување постојеће организације парцеле
9. Очување постојећег карактера простора
10. Дозвољава се замена дотрајалих објеката изградњом новог објекта, према овде дефинисаним посебним правилима за ову зону, као и према условима и мерама заштите дефинисаним од стране Завода за заштиту споменика културе Града Београда.

11. Не дозвољава се нова изградња на историјској уличној регулацији, осим на катастарској парцели број 560/1
12. Примена адекватних материјала и боја за овај простор

Тип интервенција који ће се примењивати на објектима зависиће од квалитета постојећег архитектонског решења, волумена поткровља и постојеће висине назидка ка улици и дворишту, бонитета објекта, као и чињенице да су поједини објекти већ реконструисани према условима Завода.

Сви радови на конзерваторској рестаурацији објекта у статусу заштићених непокретних културних добара, добара које уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине морају се изводити према претходно прибављеним условима и мерама заштите дефинисаних од стране Завода за заштиту споменика културе Града Београда.

#### **Правила изградње за ову зону:**

Задржавају се улични фронтови у постојећој дужини уз очување и потенцирање најзаступљенијег типа градње на уличној регулацији.

На месту контакта новог и постојећег објекта, грађевинска линија треба да у континуитету испоштује историјску уличну регулацију. Приликом реконструкције постојећих вреднованих објекта задржава се њихова постојећа грађевинска линија.

Дозвољава се изградња нових породичних објекта у дубини парцеле. Код нове изградње у дубини парцеле поштовати постојеће принципе градње. Висина објекта у дубини парцеле не може да прелази висину објекта на регулацији.

Кров ка уличној фасади мора бити кос са падом ка улици и усклађен са нагибом крова суседних објекта. Кровне баце могу бити висине до 2/3 висине крова до слемена, с тим да не могу заузети више од 1/2 површине крова.

У циљу очувања амбијента Чаршије и успостављеног уличног фронта уједначене регулације и архитектонског израза, архитектуру нових објекта волуменом и обликовањем прилагодити историјском контексту, применом типолошких и стилских карактеристика чаршијске и грађанске куће.

Приликом обнове постојећег грађевинског фонда као и изградње нових објекта примењивати традиционалне материјале као што су опека, малтерисана или дерсована, ређе вештачки камен. Дрво и гвожђе користити као елементе конструкције или као елементе секундаре пластике. За завршну обраду фасаде не могу се користити савремени материјали попут натур бетона, метала, стаклених – зид завеса и пластике. Зидно платно треба да доминира у односу на застакљене површине.

Завршна боја фасаде мора бити умиреног колорита који доликује урбаним срединама – нијансе попут беле, беж или сиве боје.

Кровове двоводне, троводне или четвороводне нагиба од 25° до 45° покривати равним бибер црепом или ћерамидом. Мансардне кровове, као и кровове малих нагиба иза атике, покривати бакром или бојеним равним поцинкованим лимом.

У приземљима објекта ка улици обавезна је намена локала према компатибилности датој у овом Плану.

Дозвољена је изградња ограда између појединачних парцела. Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом максималне висине 1.4м или заштитном живом оградом висине до 1.4м. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0.5м.

## Посебни услови за амбијенталне целине

### • Градска библиотека

Градска библиотека "Влада Аксентијевић" се налази у објекту који је под строгом заштитом Завода за заштиту споменика културе Града Београда.

Данашња библиотека је објекат Чесног дома породице Михаиловић и по својој архитектури, величини, конструктивном склопу и унутрашњем распореду просторија представља изузетно вредан пример чаршијске куће из прве половине 19. века. Кућа је реконструисана према условима Завода за заштиту споменика културе Града Београда и проглашена је за споменик културе (Одлука, "Сл. гласник СРС", бр.14/79).

Објекат се налази на катастарској парцели бр. 577, у блоку 3, подблок 3д површине 0,10,81ха.. Парцела је такође под заштитом 33С, као околина заштићеног објекта. Објекат се задржава у аутентичном габариту и волумену уз могућност рестаурације. Индекс заузетости је максимално 30%, а индекс изграђености максимално 0,6. Делове дворишне оgrade који су статички угрожени санирати и президати уз примену постојећих материјала и задржавање постојећег архитектонско-обликовног решења.

### Планирани типови изградње по зонама:

#### Зона 3д1 (Стара чаршија)

За зону 3д1, у *уличном фронту*, није планирана нова градња, осим замене дотрајалих објеката изградњом новог објекта. У постојећем стању су заступљени слободностојећи, једнострано узидани-двојни и двострано узидани (непрекинути и прекинути низ), а према посебним правилима за ову зону (поглавље В.2.2.6. Посебна правила за изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама).

За зону 3д1 у *дну парцеле*, могућа је нова изградња слободностојећих и једнострано узиданих (двојних) објеката, изузев на парцелама кп 577 Библиотека и кп 575/2 -стара варошка кућа, КО све КО Обреновац, које као и њихови објекти уживају заштиту као споменици културе.

#### Зона 3 Д 2 ( Контактна зона старе чаршије )

Ова зона је планирана на доњим делова парцела које чине целину 3Д1 на уличном фронту улице Милоша Обреновића, те су за потребе формирања ове зоне дефинисане координате аналитичко-геодетских тачака, која се налазе у графичком прилогу бр. 3. План претежне намене и подела на зоне.

У овој зони на деловима кп 574, 572 и 1585/34 слободностојећи и једнострано узидани (двојни), на деловима кп 570/1, 569, 568, 567/1, 566/1, 564/1 и 563 слободно стојећи, једнострано и двострано узидани објекти (двојни, прекинути и непрекинути низ). На кп 561/8 и 1211/1 у двострано узидани (непрекинути низ). На кп 1585/21 слободностојећи, једнострано и двострано узидани (двојни, прекинути и непрекинути низ).

#### Зона 3Д3 (Традиционални и мешовити блокови )

У овој зони на кп 560/2, 560/3, 561/1, 561/6, 561/7, и 561/3, 561/4, 561/5, 1212/5, 1212/4, 1211/3, 1212/9, 1212/3, 1212/7, 1211/5, 1212/1, 1209/2 и 1210/1 слободностојећи, једнострано и двострано узидани објекти (двојни, прекинути и непрекинути низ).

## В.3. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

### В.3.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

У циљу заштите животног окружења не дозвољава се изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине. Односно на територији Плана

детаљне регулације није дозвољена намена индустрије, производње и било које друге делатности која угрожава животну средину буком, испуштањем штетних гасова, интензивних, неугодних мириса или на неки други начин.

Утврђују се мере и услови заштите животне средине:

- Објекте су планирани тако да се обезбеди довољно светлости и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом нових објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
- При пројектовању, односно изградњи објеката намењених становању, а анрочито ако је део објекта намењен пословању, односно делатностима, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољен ниво, а у складу са техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- Извршити валоризацију постојеће вегетације и задржати сва вредна стабла; при избору дрвећа и шибља за озелељавање паркинг површина и зелених и незастртих простора, одредити се за неалергене врсте које су отпорне на негативне услове животне средине, које спадају претежно у аутохтоне врсте;
- Извршити правилан одабир вегетације, а у циљу смањења сунчевог зрачења на објекат, као и негативног утицаја ветра;
- Планира се начин прикупљања и поступања са отпадним материјама, материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и са тим у вези обезбедити:
  - Посебне простор за постављање контејнера или посуда за сакупљање комуналног отпада
  - Простор за зелено острво за потребе примарне сепарације (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце);
- Грађевински и остали отпадни материјал који настаје у току изградње објеката сакупити, разврстати и обезбедити преузимање и даље управљање овим отпадом, преко надлежног лица које има дозволу за управљање отпадом;
- Ако приликом извођења радова приликом изградње објеката дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах обустави радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

### **В.3.2. Мере заштите културних добара**

Правилима за конзерваторску рестаурацију објеката у статусу заштићених непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине, за споменике културе који се налазе на простору обухваћеном Планом детаљне регулације, предвиђају се следеће мере заштите:

- Очување аутентичног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, као и декоративних елемената архитектуре.
- Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и ентеријера и исправности инсталација.
- Забрана доградње и надградње.
- Заштита и уређење припадајуће парцеле, обнављање и одржавање вегетације на парцели.
- Очување аутентичне намене, односно привођење споменика намени која неће деградирати споменичка својства објекта.

Ови објекти су евидентирани и разврстани по категоријама у графичком прилогу.

**Објекти културно-историјских и архитектонско-урбанистичких вредности** се задржавају у постојећем стању изграђености, са очувањем аутентичног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, декоративних елемената архитектуре уз забрану доградње и надградње. Ови објекти се чувају у интегралном облику, а евентуалну изградњу у њиховом окружењу ускладити са њима.

**Објекти амбијенталне вредности** се задржавају уз широк дијапазон могућих интервенција које се крећу од рестаурације, преко адаптације или реконструкције поткровља, па до потпуне реконструкције и трансформације објекта, уз задржавање карактеристичних својстава типа и стила објекта.

Под адаптацијом поткровља подразумевају се интервенције у оквиру постојећег габарита и волумена поткровља.

Реконструкцијом поткровља у објектима ове категорије може да се дозволи:

- подизање надзидка ка дворишту до изједначења са уличним, уз могућност формирања баца ка дворишту, уколико је калкан сагледив;
- подизање надзидка ка дворишту до максималне дозвољене висине у складу са важећим грађевинским прописима, уколико калкан није сагледив;
- подизање надзидка ка улици, уколико не постоји, до изједначења са вишим суседним објектом истог типа на припадајућем делу уличног фронта, уз услов да се задржи пропорционални однос приземља и поткровља карактеристичан за дати тип.

Не дозвољавају се парцијалне интервенције на објектима које девастирају његове архитектонске вредности.

Потпуна реконструкција и трансформација објекта се дозвољава код руинираних, скромних или дотрајалих представника типа или стила уз примену или задржавање типолошких и стилских карактеристика чаршијске или грађанске куће.

Приликом реконструкције поткровља или целог објекта посебно се инсистира на рестаурацији фасаде као битног елемента историјског амбијента чаршије.

#### • Конзерваторски услови

Посебни конзерваторски услови од Завода за заштиту споменика Града Београда, као и сагласности на пројектну документацију морају се прибавити за интервенције на појединачним објектима (у фронталном делу улице Милоша Обреновића) од значаја, а који су у границама овог плана, као и за остале објекте стамбеног или пословног карактера који имају статус Споменика културе или су објекти са културно-историјском и архитектонско-урбанистичком вредношћу, а дефинисани су у документацији плана.

**За споменике културе (два објекта - Објекат Библиотеке на кп.577, и стара варошка кућа на кп.575/2)** који се налазе на простору обухваћеном Планом обавезни су услови ЗЗЗСК, уз примену следећих мера заштите.

- Забрањује се доградња и надградња.
- Планирана је заштита и уређење припадајуће парцеле, обнављање и одржавање вегетације на парцели.

Како ови објекти имају статус културног добра, и њихове парцеле имају исти статус, те се на њима забрањује нова изградња и парцелација.

#### **В.3.3. Урбанистичке мере за заштиту од пожара**

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гл. РС бр. 111/09),
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоља за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл.Лист СРЈ бр. 8/95),
- стамбене објекте реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. лист града Београда бр.32/4/83),

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (Сл.лист СФРЈ бр. 7/84),
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ бр.53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл.лист СРЈ 11/96),
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара (Сл. лист СФРЈ бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница (Сл.лист СФРЈ бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница (Сл.лист СФРЈ бр. 37/95),
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова (Сл. гласник РС бр. 101/10),
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију (Сл.лист СФРЈ бр.87/93),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима топлоте насталих у пожару (Сл.лист СФРЈ бр.45/85),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству (Сл.лист СФРЈ бр.21/90),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21,
- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл.Лист СЦГ бр.31/05),
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија (Сл.Лист вСФРЈ бр. 24/87),
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (Сл.Лист СФРЈ бр. 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл.28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (Сл.Гл.СРС бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара (Сл.лист СРЈ бр.20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл.лист града Београда бр. 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације (Сл.лист СРЈ бр. 20/92 и 33/92),
- уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину.

*Напомена: С обзиром на недовољан број улазних параметара, осим ових услова потребно је доставити на сагласност Главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености захтева ПДР-а, као и планске акте за сваку локацију која чини њену целину.*

#### **В.3.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода**

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким условима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ ", бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90 ).

#### **В.3.5. Инжењерско геолошки услови**

##### **Инжињерско геолошка својства терена**

У морфолошком смислу истражно подручје највећим делом представља алувијалну терасу (ат<sub>1</sub>). Терасни плато је благо заталасан и нагнут ка југу и истоку, односно према Колубари и Тамнави.

Апсолутне коте терасног платоа су 75-77,5мнв. Нижи део терена у зони око реке Тамнаве припада алувијону са апсолутним котама 72,5-75мнв односно 74 мнв.

На највећем делу истражног терена нема површинских токова. Они су присутни у граничним подручјима овог плана. На северном делу у непосредној близини налази се канал Купинац, а на западном и јужном делу река Тамнава односно Тамнавица (вештачки канал) којом су пресечена два меандра реке Тамнаве.

Геолошку грађу овог дела терена чине седименти **неогене** и **квартарне** старости.

Седименти који улазе у састав геолошке грађе истражног подручја можемо генерално поделити у три групе:

- добро до средње водопрпусне,
- слабо водопрпусне и
- практично водонепрпусне.

Седименти квартарне старости спадају у *добро до средње водопрпусне седименте* са изузетком муљевитих прашина и органогених глина који су *слабо водопрпусни*.

Плиоценске лапоровите глине су *практично водонепрпусни седименти*. Регистровани нивои указују на то да је максимални ниво издани у зони терасног платоа на коти 74мнв (1,5 – 3,0м и >3м од површине терена), док се у нижем делу терена спушта на коту 72мнв (0,5 – 2,0м) од површине терена. Обзиром да је предметни терен равничарски на истражном подручју изражени су процес суфозије и процес физичко-механичког распадања.

Тотални сеизмички интензитет на овом подручју износи од 8 до 8,5°МЦС са коефицијентом сеизмичности  $k_s = 0,03 - 0,04$ .

### Инжењерско геолошка реонизација терена

При инжењерскогеолошкој реонизацији терена меродаван је геолошки потенцијал (локација, просторни и међусобни распоред заступљених литотиова, геолошка старост и геолошки склоп), стање и својства заступљених литотипова и сеизмички услови. Осим тога узети су у обзир геолошко-геотехнички фактори: морфологија терена, урбани услови, природне творевине, дубине до којих се обављају ископи за објекте, ниво подземне воде као битан параметар, као и нумеричке вредности геотехничких параметара, имајући у виду њихову дистрибуцију на површини терена и по дубини.

Читаво испитивано подручје подељено је на 3 реона, односно микрореона. Реони су на инжењерскогеолошкој карти (*прилог 1.1-1.5*) издвојени зеленом линијом и имају ознаке А ( $A_1$  и  $A_2$ ), Б и Ц полазећи од најпогоднијег до најнепогоднијег геолошког простора са аспекта његове употребе у урбане сврхе.

#### **Реон А**

Овим реоном су обухваћени заравњени делови терена терасе ( $at_1$ ). Апсолутне коте су 75-77,5мнв. Терен је углавном нивелисан насутим тлом у дебљини 0,5-1,0м, ређе и више.

Површину терена изграђују терасни седименти дебљине 10,5-20,5м, док им подину сачињавају лапоровите глине плиоценске старости.

Ниво подземне воде представља основни критеријум на основу којег су у овом реону издвојена два **микрореона**  $A_1$  и  $A_2$ . Део терена у којем је ниво подземне воде већи од 3,0м од површине терена издвојен је као микрореон  $A_1$ , а као микрореону  $A_2$  део терена где је ниво на 1,5-3,0м од површине терена.

Инжењерскогеолошка конструкција терена омогућава нормално урбанистичко планирање.

Према геотехничким својствима средина које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтла за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених услова.

Објекти *високоградње* се могу фундирати директно (плоче и траке) на дубини мин. 1,0м од површине терена уз дозвољено оптерећење на тло до 150 кН/м<sup>2</sup>. Неопходно је предвидети регулацију површинских концентрисаних дотока воде - риголе и заштитне тротоаре. Насуто тло

без претходне стабилизације и провере се не може третирати као тло за ослањање грађевинских конструкција. На деловима терена где је дебљина насута тла већа од 1,0м потребно је извршити замену. Објекте веће спратности потребно је фундирати на дубљим темељима где се мора остварити крутост конструкције и темељне плоче. У микрореону А2 неопходно је предузети мере против штетног утицаја подземних вода на објекте (хидроизолација). Исто се односи и за објекте у микрореону А1 уколико се изводе подрумске просторије.

За *реконструкцију, адаптацију и надградњу* постојећих објеката неопходан је увид у постојећу геотехичку документацију и пројекат изведеног стања датог објекта у циљу провере искоришћености дозвољеног оптерећења тла. На основу тога пројектовати геотехничка истраживања за сваки конкретан случај.

Код *линијских* објеката – саобраћајница, потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање, а такође имати на уму осетљивост тла на дејство мраза.

При извођењу објеката *инфраструктуре* предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова изводити материјалом из ископа у слојевима уз прописно сабијање.

За све *ископе* веће од 2м потребно је подграђивање.

### **Реон (микрореон) Б**

Простор обухваћен овим реоном (микрореоном) представља алувијалну равну уз реку Тамнаву. Апсолутне коте су уједначене и крећу се од 74-75мнв. Изграђен је од алувијалних седимената (фација поводња и корита) и терасних седимената (фација корита). Терен је локално насипан, а дебљина насута тла се креће у распону од 0,5-1,0м. Подину овим седиментима на дубини од око 10,5-12,0м чине лапоровите глине плиоценске старости. Ниво подземне воде је на 1-2м од површине терена.

\*\*

Терени издвојени овим реоном могу се урбанизовати уз извесна ограничења. Коришћење овог простора у урбане сврхе захтева примену мелиоративних мера у смислу одстрањивања негативног утицаја подземних вода и побољшавања носивости.

При извођењу објеката *високоградње* неопходно је уклањање површинског хумусног покривача, па и насипање уз прописно сабијање. Због високог нивоа подземне воде не препоручује се пројектовање и изградња објеката са *подрумским просторијама*.

Планира се изградњу *саобраћајница* искључиво на контролисаној насипу како би се избегле могућности квашења постељице подземном водом.

При изради *ископа* неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива воде применом адекватних техничких и мелиоративних мера.

### **Реон (микрореон) Ц**

Овим реоном су обухваћени делови терена напушеног (старог) корита Тамнаве који се стихијски насипају. На терену обухваћеном овим реоном налази се доста депонија отпада у које се слива отпадна вода из околних септичких јама. Површински део је изграђен од органских глина које су прекривене неуједначеним хетерогеним насутим материјалом. Ниво подземне воде изузетно варира, од 0,0 (на површини терена) до 3,0м.

Делови терена обухваћени овим реоном неповољни су за урбанизацију. Без примене обимнијих мелиоративних мера, изградње канализационе мреже на оним деловима где не постоји, замене тла и насипања није могуће њихово ангажовање у било какве грађевинске сврхе.

У циљу заштите животне средине и здравља људи неопходне су интервентне мере за потпуно уређење овог дела терена. Потпуним уређењем овог дела терена могло би се добити атрактивно градско шеталиште. Највећа вредност терена у оквиру истражног подручја је у функцији грађевинског тла. Прашинасто-песковите глине ( $at_{n2}$ ) могу се користити за насипање терена (уз прописно сабијање), при изградњи објеката, као и за изградњу постељица за саобраћајнице.

Неких значајнијих резерви грађевинских материјала на овом подручју нема. Треба напоменути постојање лековите воде у зони Бање која би уз квалитетну реконструкцију могла да представља значајан геопотенцијал истражног подручја.

## Г. Спровођење плана

Овај план представља основ за издавање и израду Информације о локацији, Локацијских услова, Пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и Пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама 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 и 145/14).

Овај План детаљне регулације представља основ за формирање грађевинских парцела јавне намене.

Делови катастарских парцела који се налазе у оквиру две зоне (зона ЗД2 и ЗД3), могу формирати грађевинске парцеле, уколико задовољавају услове прописане овим Планом.

Ступањем на снагу овог Плана престаје да важи у обухвату овог плана: Прва измена ПДР централне зоне Обреновца (Сл.лист града Београда број 17/06) и друга измена ПДР централне зоне Обреновца (Сл.лист града Београда број 17/07) у оквиру граница овог Плана.

Саставни део овог Плана детаљне регулације чине Графички прилози:

### Графички део

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| 1. Постојећа намена површина                            | P 1:1000 |
| 2. Катастарско-топографски план са границом плана       | P 1:1000 |
| 3. План претежне намене и подела на зоне                | P 1:1000 |
| 4. План регулације и нивелације                         | P 1:1000 |
| 5. Јавна намена и саобраћај                             | P 1:1000 |
| 6. План водоводне и канализационе мреже и објеката      | P 1:1000 |
| 7. План електроенергетске мреже и објеката              | P 1:1000 |
| 8. План телекомуникационе мреже и објеката              | P 1:1000 |
| 9. План топловодне мреже и објеката                     | P 1:1000 |
| 10. План мреже и објеката инфраструктуре - синхрон план | P 1:1000 |

### Документација

1. **Одлука о изради** Измена и допуна плана детаљне регулације централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац
2. **Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину** *Измена и допуна плана детаљне регулације централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац*
3. **Записник о поништају експропријације** (II-01 бр.465-31/2011)
4. **Примедбе и сугестије Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда** у вези са Нацртом ПДР-а централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац (19167-96000-VI-1, од 16.04.2014.)
5. **Мишљење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове** у вези са Нацртом ПДР-а централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац (IX-03 бр.350.1-2/2014. од 09.06.2014.)
6. **Одговор Обрађивача** на Примедбе и сугестије Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда у вези са Нацртом ПДР-а централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац
7. **Одговор Обрађивача** на Мишљење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове у вези са Нацртом ПДР-а централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац
8. **Извештај о извршеној стручној контроли** Нацрта измена и допуна плана детаљне регулације централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац (IX 03, број 350.1-2/2014 од 6.11.2014.)
9. **Изјава носиоца израде плана** о достави оверених копија катастарских планова
10. **Допис Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове о достави катастарских подлога** (IX-01 број 07-757/2013, од 26.08.2013.)
11. **Записник снимања и технички извештај** за израду топографског плана размере 1:1000

12. **Инжењерско-геолошки услови** ( из Основног Плана )
13. **Примедбе и сугестије Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда** у вези са Коригованим Нацртом ПДР-а централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац (18395/96000-VI-1, од 27.03.2015.) .
14. **Мишљење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове** у вези са Коригованим нацртом ПДР-а централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац (IX-03 број 350.1-2/2014, од 20.02.2015.)
15. **Одговори на примедбе** Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града Београда
16. **Закључак комисије за планове** о Информацији у вези Нацрта ПДР-а централне зоне Обреновца за подручје блока Зд, градска општина Обреновац (IX-03 бр.350.1-2/2014 од 27.11.2015)
17. **Услови и мишљења** надлежних институција и јавних комуналних предузећа

**Графички прилози документације:**

| Број цртежа | Назив цртежа                                          | Размера |
|-------------|-------------------------------------------------------|---------|
|             | Копија катастарских планова                           | 1: 1000 |
|             | Копија плана водова                                   | 1: 1000 |
|             | Топографски план                                      | 1: 1000 |
|             | Карта конзерваторских услова - из Основног ПДР-а      |         |
|             | Инжењерско-геолошка карта - из Основног ПДР-а         |         |
|             | Карте хидротехничких решења - из Основног ПДР-а       |         |
|             | Списак улица са дужинама, паркинг местима и профилима |         |
| 1а          | Прегледна ситуација                                   | 1: 5000 |
| 1б          | Стечене планске обавезе                               | 1: 1000 |
| 1ц          | Предмет измене плана детаљне регулације               | 1: 1000 |

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Београда.