



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ У ОВЧИ,
УЗ ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ**

- Елаборат за рани јавни увид –

БЕОГРАД, 2018.године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: предузеће "Aquatus" a.d., из Београда -Јајинци,
Булевар ослобођења број 162б

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ
ПОСЛОВЕ**

Краљице Марије 1

ОБРАЂИВАЧ: предузеће "Style Point" d.o.o.из Београда,
улица Пере Тодоровића број 1

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Катарина Мацановић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Сарадник: Никола Јанковић, дипл.инж.арх.

Катарина Николић, дипл. инж. арх.

Ненад Јанковић инж. арх.

Саобраћај: Александар Костић, дипл.инж.саоб.

Предраг Лазић, дипл.инж.грађ.

Геологија: Мирослав Хелц, дипл.инж.геол.

Водоводна и канализациона мрежа: Иван Фар, дипл.инж.грађ.

Топловодна и гасоводна мрежа: Јова Круљ, дипл.инж.маш.

Електроенергетска и тт мрежа: Дејан Јанковић, дипл.инж.ел.

ДИРЕКТОР: Александар Костић дипл.инж.саоб.

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
1. УВОД.....	5
2. ОБУХВАТ ПЛАНА	7
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	8
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	9
4.1. Постојећа планска документација	9
4.2. Постојеће коришћење земљишта	10
4.3. Постојеће саобраћајне површине	13
4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	14
Постојећа водоводна мрежа и објекти	14
Постојећа канализациона мрежа и објекти	14
Електроенергетска мрежа и објекти	14
Телекомуникациона мрежа и објекти	14
Топловодна мрежа и објекти	14
Гасоводна мрежа и постројења.....	14
4.5. Инжењерскогеолошки услови	14
5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА	16
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	16
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	16
7.1. Планирана претежна намена површина	16
7.1.1. Површине јавне намене	17
Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	17
Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	18
Електроенергетска мрежа и објекти	19
Телекомуникациона мрежа и објекти	20
Планиране зелене површине	20
7.1.2. Површине остале намене	21
Планиране површине за становање	21
Планиране површине за мешовите градске центре	22
Планиране површине за привредне зоне	22
Планиране површине за комерцијалне садржаје	23
Верски објекти и комплекси	23
Планиране остале зелене површине	23
7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	24
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	25
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	26
III ДОКУМЕНТАЦИЈА	26

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ У ОВЧИ, УЗ ПАНЧЕВАЧКИ ПУТ

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације дела привредне зоне у Овчи (у даљем тексту: План приступило се на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист града Београда”, бр. 89/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 08.09.2016. године.

Иницијативу за израду Плана покренули су корисници катастарских парцела 4559/1, 4559/2, 4559/3, 4560/1, 4560/2, 4560/3, 4560/4, 4560/5, 4561/1, 4561/2, 4561/3 и 4561/4 КО Овча, привредна друштва "Aquatius" а.д. и "Рева- два" д.о.о. из Београда, (допис IX 03 бр.350.10-75/2016 од 08.04.2016.године упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Предметна локација налази се у обухвату Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе- град Београд ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16), делом у површинама за привредне зоне, делом у осталим зеленим површинама.

Јужна граница Плана је усклађена са регулацијом магистралне саобраћајнице Београд - Панчево у складу са "Детаљним урбанистичким планом магистралног пута Београд- Панчево" (Сл. лист града Београда бр. 15/88 и 10/91) а источна граница Плана са трасом инфраструктурног коридора, који је планиран Регулационим планом за изградњу примарних објеката и водова банатског канализационог система ("Сл. лист града Београда" број 16/96).

Северна и западна граница Плана је утврђена линијом разграничења предметних катастарских парцела.

Коначна граница Плана биће утврђена током израде и верификације Нацрта плана.

Оријентациона површина обухваћена Планом износи око 56ха.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто-фото снимак;
- копија плана;
- топографски план у размери 1:1000.

Граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом плана”

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

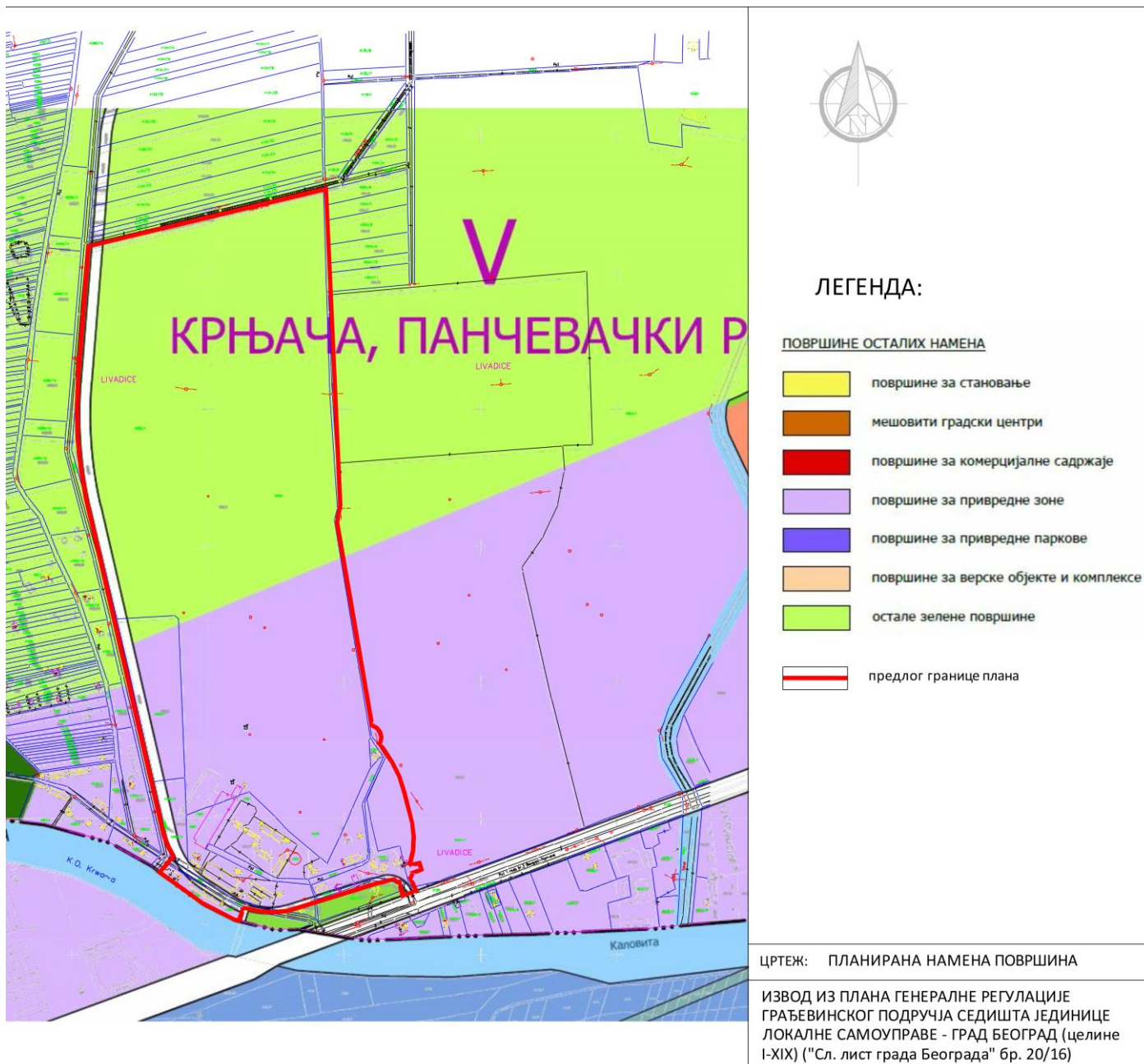
Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) (у даљем тексту: ПГР Београда).

ИЗВОД ИЗ ПГР БЕОГРАДА

Према ПГР Београда у обухвату Плана се планирају следеће намене:

- површине за привредне зоне (П1).
- остале зелене површине,

Слика 1. Извод из ПГР Београда - "Планирана намена површина"



У обухвату Плана нема заштићених природних и културних добара. Даље спровођење ПГР Београда за обухваћену територију планирано је обавезном израдом плана детаљне регулације.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана

Границом Плана делимично је обуваћен простор дефинисан Регулационим планом за изградњу примарних објеката и водова банатског канализационог система ("Службени лист града Београда", број 16/96).

Урбанистичка документација од утицаја на предметни простор

Са јужне стране комплекса налази се регулација магистралне саобраћајнице Београд-Панчево, која је планирана Детаљним урбанистичким планом магистралног пута Београд-Панчево ("Службени лист града Београда", бр. 15/88 и 10/91).

Током даље разраде, потребно је усагласити границе овог Плана и постојеће планске документације.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- становање,
- привредне садржаје,
- зелене и пољопривредне површине,
- мрежа саобраћајница.

У постојећем стању, ови садржаји (становање и привредни) оријентисани су у простору од око 7ха, уз јужну границу Плана, односно уз регулацију магистралног пута Београд-Панчево.

На делу подручја Плана породично становање заступљено је у спонтано формираним групацијама слободностојећих објеката, којима се приступа са некатегорисаних путева. Парцеле су различитих величина, неправилног облика са најчешће више изграђених објеката.

Претежна спратност објеката је П, а евидентирани су појединачни објекти до спратности П+1.

Од комерцијалних и привредних садржаја истичу се привредна друштва за транспорт, курирске услуге и доставе, штампарија, расадник, угоститељски објекти и др.

Сви ови садржаји имају приступ преко некатегорисаних саобраћајница са магистралног пута.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојеће коришћење земљишта” Р 1:2500. Слика 2.



Пољопривредне површине

У обухвату Плана пољопривредне површине заузимају око 47ha.

Парцеле су углавном већих површина и на њима се сеју углавном житарице.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

У обухвату Плана саобраћајне површине заузимају око 2,0ha.

Све саобраћајнице имају излаз преко и улице Максима Горког и семафоризоване раскрснице, на магистрални пут Београд-Панчево.

Главна улица у насељу ширине 4-4,5 метара, и без тротоара, носи назив Максима Горког, а остале улице које се налазе унутар границе Плана део су секундарне уличне мреже. Већи део уличне мреже чине улице које су изведене са геометријским карактеристикама које не одговарају њиховој функцији (коловоз недовољне ширине и без тротара).

Предметни простор опслужују аутобуске линије јавног превоза путника чије се трасе пружају путем Београд-Панчево.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Постојећа водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада I висинској зони снабдевања водом града Београда.

Дуж Панчевачког пута налазе се два цевовода Ø250мм, један са једне а други са друге стране пута.

У оквиру постојећег насеља, односно дуж постојећих улица делимично је изграђена секундарна водоводна мрежа, прве висинске зоне, димензија Ø150мм, Ø100мм и мањих пречника.

Постојећа канализациона мрежа и објекти

Предметна локација припада територији Банатског канализационог система, делу на коме нема изграђене канализационе мреже.

Отпадне воде се евакуишу путем септичких јама.

Кишне воде се евакуишу директним упијањем у терен.

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојећи потрошачи електричне енергије у обухвату Плана снабдевају се из ТС 110/35 kV "Београд 7 (Крњача)".

Дистрибутивна мрежа у оквиру конзума, реализована је посредством ТС 35/10 kV и ТС 10/0,4 ТС kV, са одговарајућом мрежом водова 10kV и 1kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је мањим делом подземно, а већим делом надземно.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ): "Крњача".

Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним надземно, слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Топловодна мрежа и објекти

На предметном простору на постоји изведена топоводна мрежа.

Предметно подручје (изграђени део) снабдева се топлотном енергијом користећи индивидуалне топлотне изворе (електричну енергију, котлове на лако течном, и чврсто гориво и сл.).

Гасоводна мрежа и постројења

На предметном простору на постоји изведена гасоводна мрежа.

Инжењерско-геолошки услови

Предметно подручје припада Рејону III В3. Овај рејон обухвата делове алувијалних равни испод коте 72,00 мнв. Условност рејона је у насипању до коте 72,00 - 72,50 мнв, или изради дренажних система. Обухвата делове терена са котама између 69,50 - 71,50 мнв. Ниво подземне воде се креће у распону од 0,5-1,5 м.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА

Основна ограничења и потенцијали обухваћеног подручја на која ће се обратити посебна пажња током разраде планског решења су:

- Геоморфолошка ограничења садржана у инжењерско-геолошким условима за предметно подручје;
- Постојећа изграђеност на субстандардним растојањима, неправилна парцелација;
- Слабо развијена саобраћајна мрежа и мрежа инфраструктуре;
- Неодговарајући прикључак на примарну градску мрежу, односно на магистрални пут Београд-Панчево.
- Недостатак јавних служби и пратећих делатности;
- Траса инфраструктурног коридора, фекалног колектора, који је планиран Регулационим планом за изградњу примарних објеката и водова банатског канализационог система.
- Потенцијал предметног простора садржи се у чињеници да је он већим делом неизграђен, и да је сходно томе могуће оптимално планирати саобраћајну и инфраструктурну мрежу у граници Плана;

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је да се, кроз сагледавање просторних могућности и ограничења саме локације, а у складу са ПГР-ом, дефинишу планске могућности за изградњу нових садржаја, у складу са програмом инвеститора, обезбеде капацитети саобраћајне и техничке инфраструктуре за планирану изградњу, очувају и побољшају услови животне средине и дефинишу одговарајуће мере заштите од пожара и других елементарних непогода.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- Мрежа саобраћајница;
- Зелене површине и инфраструктурни коридор.

Површине осталих намена:

- Површина за привредну зону;
- Остале зелене површине.

Површине јавне намене:

Мрежа саобраћајница

Предлог мреже саобраћајница дат је у графичким прилозима који су саставни део документације елабората Плана за јавни увид.

Мрежа саобраћајница обухвата око 4,16 ха.

Димензионисана мрежа саобраћајница је са профилом 7,00м+2х1,5м, кроз привредну зону, а са истим профилом проширена је и сервисна саобраћајница, уз колектор, која је била дефинисана Регулационим планом за изградњу примарних објеката и водова

банатског канализационог система ("Службени лист града Београда", број 16/96. Главне рскрснонице су планиране као кружни токови, као најцелисходније у овом случају.

Такође је су предвиђене и саобраћајнице јавне намене, у комплексу привредне зоне између већ дефинисаних парцела, омеђених постојећим саобраћајницама.

Све ове саобраћајнице унутар Плана део су секундарне уличне мреже и биће у функцији намена које опслужују.

Као прикључак користиће се постојећи прикључак на магистрални пут Београд-Панчево.

Коначни елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина биће дефинисани у току израде нацрта Плана.

Концепт опслуге јавним превозом овог подручја биће дефинисан у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз, Секретаријата за саобраћај.

За планиране садржаје обезбедиће се потребан број паркинг места у складу са нормативима дефинисаним у ПГР Београда.

Зелене површине јавне намене у оквиру Плана планирају се уз проширену сервисну саобраћајницу дуж планираног колектора, у довољној ширини да обезбеде полагање и заштиту колектора, у површини од око 1,02ха.

У оквиру заштитног зеленог појаса могу се наћи и засади високог растиња, над којима ће се примењивати методе пејзажног одржавања.

Површине осталих намена:

Површине за привредну зону

Планирана површина за привредну зону је око 20,42ха, у складу са дефинисаном наменом простора из Плана генералне регулације, са правилима грађења као у привредним зонама П1, из ПГР-а и то:

У оквиру основне намене (привредне зоне) дозвољена је компатибилна намена у складу са табелом "Компатибилност намена" дефинисаних поглављем 5. Планирана намена површина, тачка 5.1., ПГР-а, са уделом до 30% компатибилних садржаја, у зони.

На појединачним грађевинским парцелама у оквиру зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Општа правила и параметри за све намене у зони су исти и то:

- Максимални индекс заузетости на парцели је "З"= 70%;
- Индекс изграђености на парцели је до 1,0;
- Дозвољена висина за објекте са корисном БРГП је максимално 18м, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе;
- Дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације....), максимална висина слемена буде 24,0 метра, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката;
- За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина одређује се према технолошким потребама;
- Минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%;
- Паркирање на парцели, у складу са важећим нормативима.
- Нови објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни систем грејања;
- до реализације градске канализационе мреже, на парцелама је дозвољена изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима за ову врсту објеката.
- За објекте у привредној зони, пре прибављања грађевинске дозволе, поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, надлежном органу, и прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине;

- Све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Процена планираних капацитета у привредној зони

Обзиром на површину планиране привредне зоне (20,42ха), и урбанистичке параметре дефинисане важећим ПГР-ом, максимални капацитет зоне је 204.200м² БРГП, објеката у привредној зони и компатибилним наменама.

Остале зелене површине у складу са наменом из ПГР-а површине око 30,10ха.

8.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- стварање услова за развој привредне зоне, у складу са савременим потребама, технологијама и условима заштите животне средине;
- парцелација појединачних парцела и дефинисање површина јавне намене и опремање земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром;
- Унапређење стања животне средине, кроз инфраструктурно опремање подручја.

Саставни део Елабората за јавни увид су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА | |
| 2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА | Р 1: 2.500 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | Р 1: 2.500 |

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације
2. Решење о приступању изради Стратешке процене о утицају Плана на животну средину