УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Палмотићева 30, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УНУТРАШЊЕГ МАГИСТРАЛНОГ ПОЛУПРСТЕНА (УМП), УЛИЦЕ ДРАГОСЛАВА СРЕЈОВИЋА, ЗВЕЗДАРСКЕ ШУМЕ И УЛИЦЕ ЉУБИЦЕ ЛУКОВИЋ

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

- Елаборат за рани јавни увид –

БЕОГРАД, 2017. године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	**Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП** Његошева 84, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ** Краљице Марије 1
ОБРАЂИВАЧ:	**УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.** Палмотићева 30, Београд
РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Радмила Грубишић, дипл.инж.арх. Стеван Томић, маст.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Руководилац групе:	Дарија Бањанин,дипл.инж.арх.
Саобраћај и саобраћајне површине:	Олга Стојковић, дипл.инж.грађ. Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.
Инжењерскогеолошки услови:	Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Водоводна и канализациона мрежа:	Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.
Електроенергетска и тт мрежа:	Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.
Објекти и комплекси јавних служби:	Емил Димитров, дипл.инж.арх. Драгослав Павловић, дипл. просторни планер
Спортски објекти и комплекси:	Божидар Бојовић, дипл. просторни планер
Заштита културног наслеђа:	Снежана Станковић, дипл.историчар уметности
Заштита животне средине:	Александра Везмар, дипл.географ
Зелене површине и заштита природе:	Катарина Чавић, дипл.инж.пејз.арх.
Постојећа планска документација:	Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн. Михајло Жарић, арх.тех.
Техничка сарадња:	Зоран Митровић, грађ.тех.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА за регулационо планирање:	Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за стратешко планирање и развој:	Милица Јоксић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за саобраћај:	Предраг Крстић, дипл.инж.сао.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за комуналну инфраструктуру	Бошко Вујић, дипл.инж.маш.
КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:	др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:	Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.
В.Д. ДИРЕКТОРА:	мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО 1
1. УВОД 1
2. ОБУХВАТ ПЛАНА 7
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА 7
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ 9
4.1. Постојећа планска документација 9
4.2. Постојеће коришћење земљишта 11
Површине за становање 12
Површине за комерцијалне садржаје 14
Површине за спортске објекте и комплексе 16
Објекти и комплекси јавних служби 17
Зелене површине 18
4.3. Постојећа мрежа саобраћајница 18
4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе 19
4.5. Инжењерскогеолошки услови 21
5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ 22
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА 23
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА 23
7.1. Планирана претежна намена површина 23
7.1.1. Површине јавне намене 23
Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби 23
Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом 24
Планиране зелене површине 27
7.1.2. Површине јавне и/или осталих намена 27
Планиране површине за спортске објекте и комплексе 27
7.1.3. Површине остале намене 28
Планиране површине за становање 28
Планиране површине за мешовите градске центре 29
Планиране комерцијалне зоне и градски центри 30
7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП 31
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 32
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ 32
III ДОКУМЕНТАЦИЈА 32

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УНУТРАШЊЕГ МАГИСТРАЛНОГ ПОЛУПРСТЕНА (УМП), УЛИЦЕ ДРАГОСЛАВА СРЕЈОВИЋА, ЗВЕЗДАРСКЕ ШУМЕ И УЛИЦЕ ЉУБИЦЕ ЛУКОВИЋ

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за подручје између унутрашњег магистралног полупрстена (УМП), улице Драгослава Срејовића, Звездарске шуме и улице Љубице Луковић, градска општина Звездара (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради Плана** („Службени лист града Београда", бр. 76/16) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 18. јула 2016. године, а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П.

Предузеће The Walford Partnership, Australia, уз допис од 25.08.2015. године, упућен Урбанистичком заводу Београда ЈУП, доставило је предлог концепта за План детаљне регулације „Парк-шума Звездара". Предложени комцепт обухвата подручје између Северног Булевара и улица Драгослава Срејовића, Астрономске, Волгине и Љубице Луковић, оријентационе површине 80 ha.

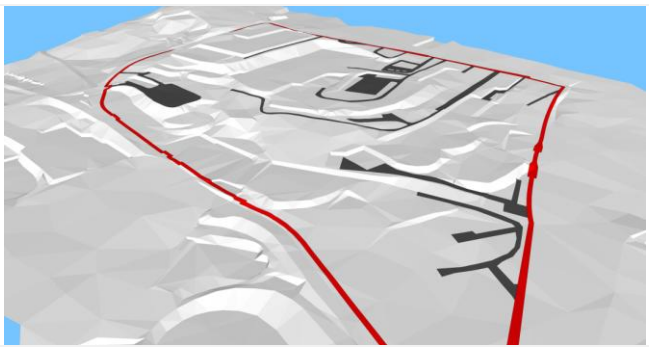
Део подручја разматраног наведеним предлогом концепта, источно од Волгине улице, налази се у обухвату важећег Плана детаљне регулације градске парк-шуме „Звездара", општина Звездара („Службени лист града Београда", бр. 7/12) и није обухваћено овим Планом. Решењем о проглашењу заштићеног подручја („Службени лист града Београда", бр. 57/13) споменик природе „Звездарска шума" је проглашен заштићеним подручјем ради очувања природних вредности, структуре и квалитета шуме, земљишта и ваздуха, као и унапређења просторне целине настале људском активношћу која је важан део система градског зеленила и која примарно доприноси спречавању појаве клизишта, регулисању и побољшању микроклиматских услова и услова за одмор и рекреацију. Овакав вид заштите природног добра је условио строга правила уређења и грађења на предметном заштићеном подручју, која су имплементирана у важеће планско решење.

На 207. Седници Комисије за планове Скупштине града Београда, одржаној 20.09.2016. године, председник Комисије образложио је *елаборат Регулациони план „Парк шума Звездара*" *(у даљем тексту: Елаборат)* који је доставила породица Димић Илић. Комисија је закључила да се *Елаборат* достави Урбанистичком заводу Београда, ЈУП, коме је поверена израда планског документа, како би се предложено решење у што већој мери уградило у плански документ. Такође, потребно је да Урбанистички завод Београда, ЈУП, у фази израде елабората Плана за рани јавни увид, информише Комисију о свим одступањима од предложеног решења.

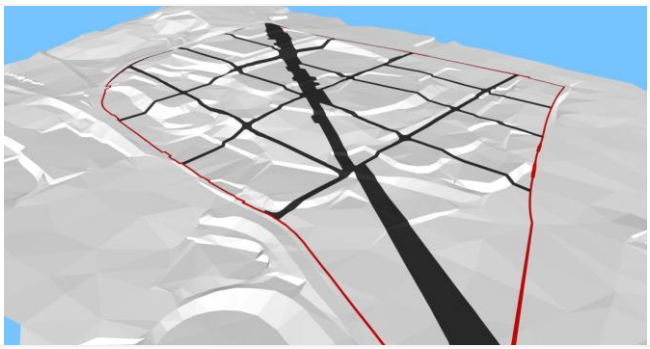
Слика 1. Регулациони план „Парк шума Звездара" *(из елабората који је доставила породица Димић Илић)*

Узимајући у обзир закључак Комисије анализирана је могућност имплементације решења предложеног *елаборатом Регулациони план „Парк шума Звездара*" везано за морфологију терена и планирање предложене уличне матрице и везано за планиране намене површина.

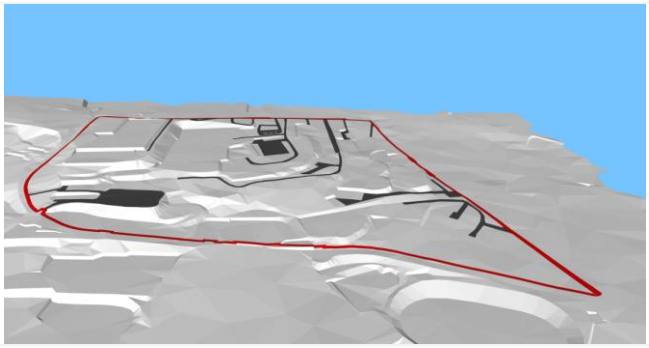
Простор обухваћен Планом састоји се од неколико платоа денивелисаних природним шкарпама. Укупна **висинска разлика** од кружног тока код Богословије до раскрснице улице Љубице Луковић и Волгине износи **75m**. Предложену ортогоналну уличну матрицу потребно је прилагодити морфологији терена и постојећим изграђеним објектима и комплексима.



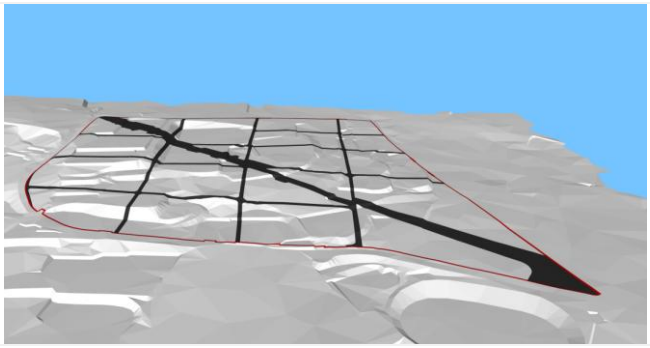
Слика 2. Приказ постојеће уличне матрице на 3Д моделу терена (поглед са кружног тока)



Слика 3. Приказ уличне матрице предложене Елаборатом на 3Д моделу терена (поглед са кружног тока)



Слика 4. Приказ постојеће уличне матрице на 3Д моделу терена (поглед из улице Драгослава Срејовића)



Слика 5. Приказ уличне матрице предложене Елаборатом на 3Д моделу терена (поглед из улице Драгослава Срејовића)

Намене површина предложене *Елаборатом Регулациони план „Парк шума Звездара*" нису усклађене са постојећим коришћењем земљишта везано за јавне намене и спортске објекте. У вези са тим остварена је сарадња са надлежним институцијама чији се комплекси налазе у обухвату Плана.

Министарство одбране Републике Србије, дописом П број 3471-5 од 26.12.2016. године, обавестило нас је да је комплекс Војно медицинског центра у улици Северни булевар бр.1 **перспективни** војни комплекс и да нису сагласни са променом намене.

ЈКП „Београдски водовод и канализација", дописом бр. 68733 I4-1/1108 od 14.12.2016. године обавестио нас је да се у оквиру њиховог комплекса у улици Северни булевар налазе: **резервоар „Пионир"** запремине V= 42.180 m^3 (42% запремине резервоарског простора I висинске зоне), **црпна станица „Пионир"** са три агрегата која служе за потискивање воде из прве у другу висинску зону. У комплексу се налазе два пословна објекта спратности П+2 и П+1, хангар и магацини. Реконструкција, доградња и уређење овог комплекса дефинисана је Планом детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир" („Службени лист града Београда", бр. 3/05).

ЈКП „Београд-пут", дописом бр. V 47667-1/2016 од 02.12.2016. године, обавестио нас је да се на локацији у улици Драгослава Срејовића 8а, налази **седиште предузећа** (1081 радник) и да своју делатност одржавања улица и путева Београда, одржавања сигнализације и израде техничке документације организује са ове локације.

У улици Љубице Луковић налазе се два спортска комплекса фудбалских клубова регистрованих у Регистру удружења, друштава и савеза у области спорта и то: **ФК „Звездара"** који се такмичи се у Београдској зонској лиги, површине око 3,2ha и **ФК „Млади Пролетер"** који се такмичи се у Београдској лиги, површине око 3,8ha. Спортски комплекси независно функционишу и заузимају површине блока денивелисане за око 16m.

У складу са **Законом о спорту** („Службени гласник РС", бр. 10/2016) власник, односно корисник спортског објекта дужан је да га користи у складу са прописима и наменом објекта (чл. 152.). Промена намене спортског објекта прописана је чланом 154. наведеног Закона који гласи:

Члан 154.

Промена намене спортског објекта врши се по поступку прописаном законом који уређује област планирања и изградње.

Промена намене спортског објекта или његовог дела намењеног обављању спортских активности, може се одобрити уколико су испуњени следећи услови:

1) да је на одговарајући начин у другом спортском објекту који ће бити изграђен уместо постојећег објекта **на територији исте јединице локалне самоуправе** и који је, по правилу, **за једну категорију виши** од постојећег објекта у потпуности обезбеђено

адекватно обављање спортских активности за које је био изграђен спортски објекат коме се мења намена;

2) да више **не постоји потреба** за конкретним спортским објектом;

3) да је **промена намене у јавном интересу у битно већој мери** него што је одржавање намене објекта.

Претходна сагласност о испуњености услова из става 2. овог члана прибавља се од Министарства.

Одредбе ст. 1. и 2. овог члана односе се и на случајеве потпуног или делимичног рушења спортског објекта или затварања објекта за коришћење у спортске сврхе (осим ако су у питању мере реконструкције или одржавања које не трају дуже од годину дана), као и измене и могућности коришћења спортског објекта на начин да објекат може да користи значајно мањи број лица него раније.

Допуштена је трајна или привремена промена намене дела пратећег простора спортског објекта, укључујући и земљиште које припада спортском објекту, под условом да није у питању гардеробни, санитарни, гледалишни, паркинг и сличан простор, да промене не угрожавају извођење и праћење спортских активности и да не умањују функционалност објекта.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе решењем даје сагласност на промену намене из става 5. овог члана.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе врши овлашћење из става 6. овог члана као поверени посао.

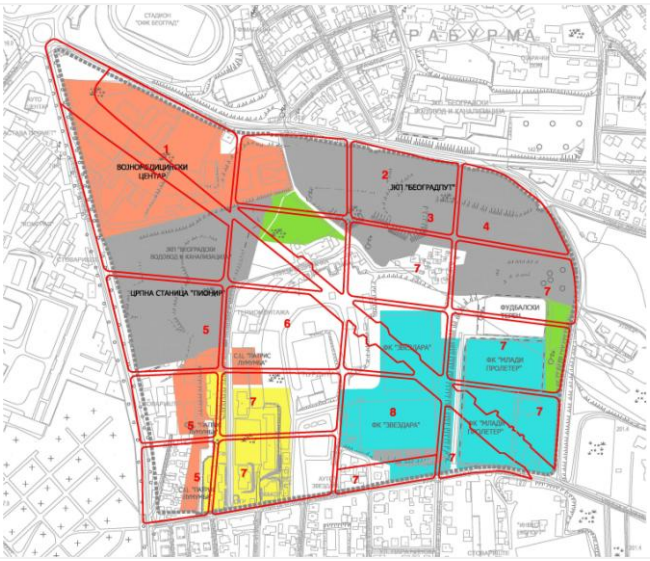
На решење надлежног органа јединице локалне самоуправе из става 6. овог члана може се изјавити жалба Министарству, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Акти и уговори којима се врши промена намене спортског објекта, односно његовог дела супротно одредбама овог члана, ништави су.

Студентски дом „Патрис Лумумба" изграђен је на КП 618/5 и делу КП 618/7, КО Звездара на површини од око 1,1 ha. Комплекс се састоји од шест објеката спратности П+4 и П+4+Пк и једног објекта спратности П+8. Слободне површине уређене су као блоковске зелене површине са спортским теренима. Планира се задржавање постојеће намене.

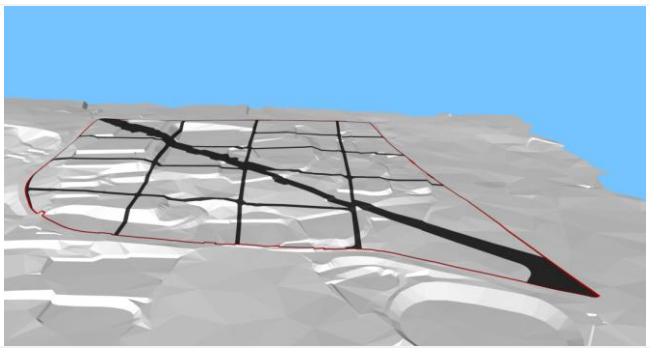
Постојеће становање у отвореном блоку чини јединствену целину са комплексом студентског дома „Патрис Лумумба" и заузима површину од око 23 545 m^2. Пет ламела стамбених објеката, спратности П+4+Пк, изграђене су на заједничким парцелама. У улици Драгослава Срејовића, на парцели од око 1 738 m2 налази се стамбени објекат спратности П+3 доброг бонитета. Планира се задржавање постојеће намене.

Слика 6. Приказ површина које задржавају постојећу намену (на основу дописа надлежних институција, Закона и постојеће изграђености)

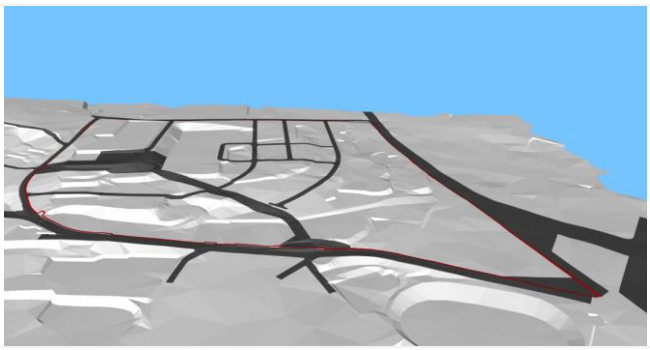


Слика 7. Приказ површина које задржавају постојећу намену са уцртаном уличном матрицом предложеном Елаборатом.

На основу анализе морфологије терена, остварене сарадње са надлежном институцијама и у складу са законском регулативом предложено је решење саобраћаја, задржавање комплеса јавних намена (ВМЦ, ЈКП Водовод, Београдпут и студентски дом), задржавање постојећих јавних зелених површина, задржавање спортских комплекса тако да се у њима несметано обављају функције тренинга и такмичења и задржавање постојећег становања на локацијама у улици Љубице Луковић и Драгослава Срејовића.

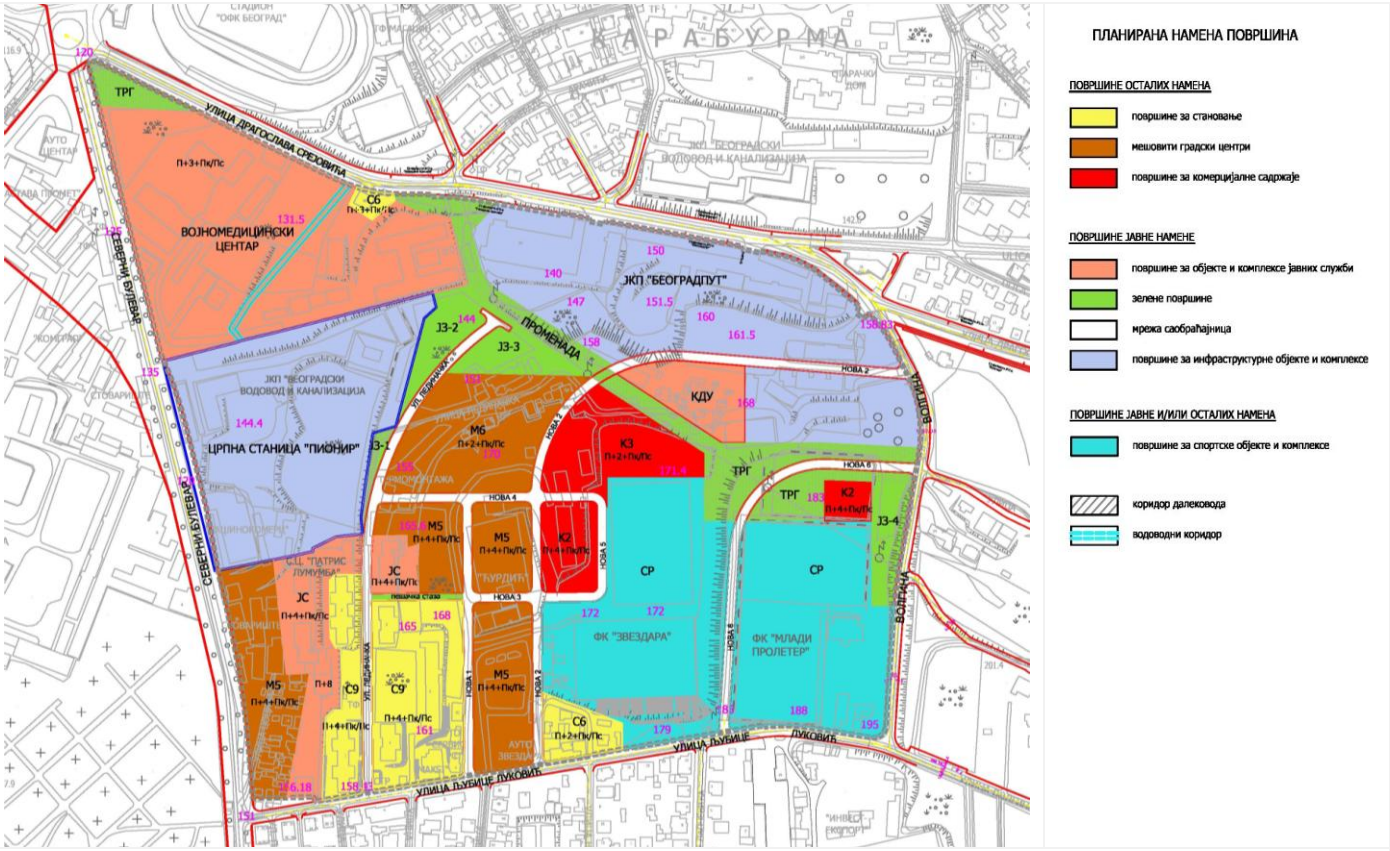


Слика 8. Приказ уличне матрице предложене Елаборатом на 3Д моделу терена (поглед из улице Драгослава Срејовића)



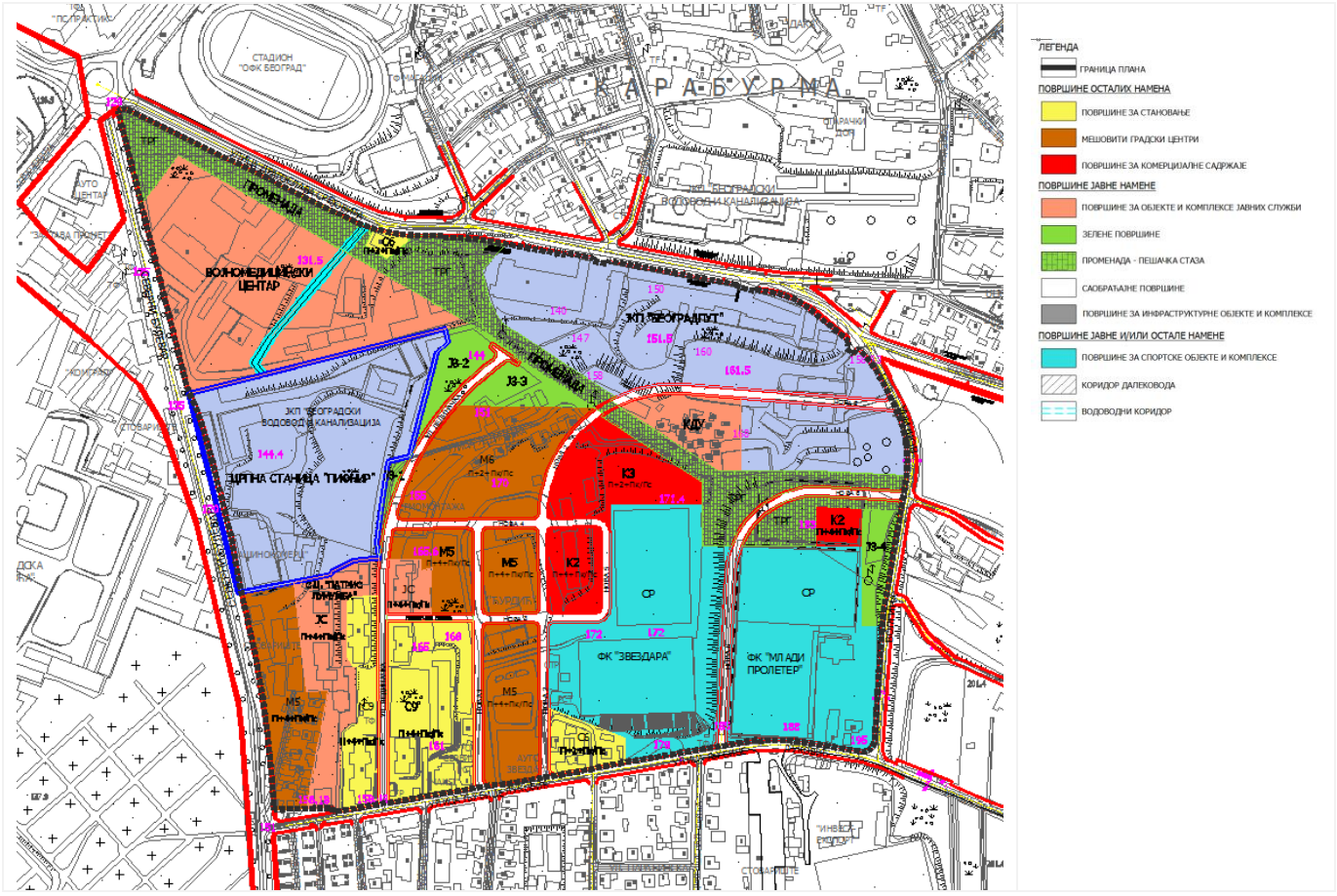
Слика 9. Приказ уличне матрице на 3Д моделу терена, усклађене са морфологијом терена и наменама (поглед из улице Драгослава Срејовића)

Шеталиште са трговима и видиковцима планира се од улице Волгине до улице Драгослава Срејовића дуж комплекса Београдпута. Предложено је да на месту другог помоћног терена ФК „Млади Пролетер" настане трг са видиковцем. Дечја установа планира се између променаде и улице Нова 2. Нефорнално настало становање и комерцијални комплекси у унутрашњости блока планирају се за трансформацију у мешовите градске центре и комерцијалну намену. Висина објеката планирана је тако да не угрози природне видиковце према Дунаву и Гардошу.



Слика 10. Предлог планиране намене површина

На 262. седници Комисије за планове Скупштине града Београда закључено је да се планирано решење прихвата уз корекцију променаде (пешачке комуникације), на начин да се она продужи до Кружног тока код Богословије, обухватајући део комплекса Министарства одбране Републике Србије, како је приказано на графичком прилогу.



Слика 11. Кориговани предлог планиране намене површина

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком границом Плана обухваћен је део територије градске општине Звездара између Северног булевара (УМП) и улица Драгослава Срејовића, Волгине и Љубице Луковић.

Површина обухваћена Планом износи око **35,18 ha.**

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:
- орто-фото снимак;
- катастарски план у векторском облику достављен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове;
- катастар подземних инсталација достављен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

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

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).

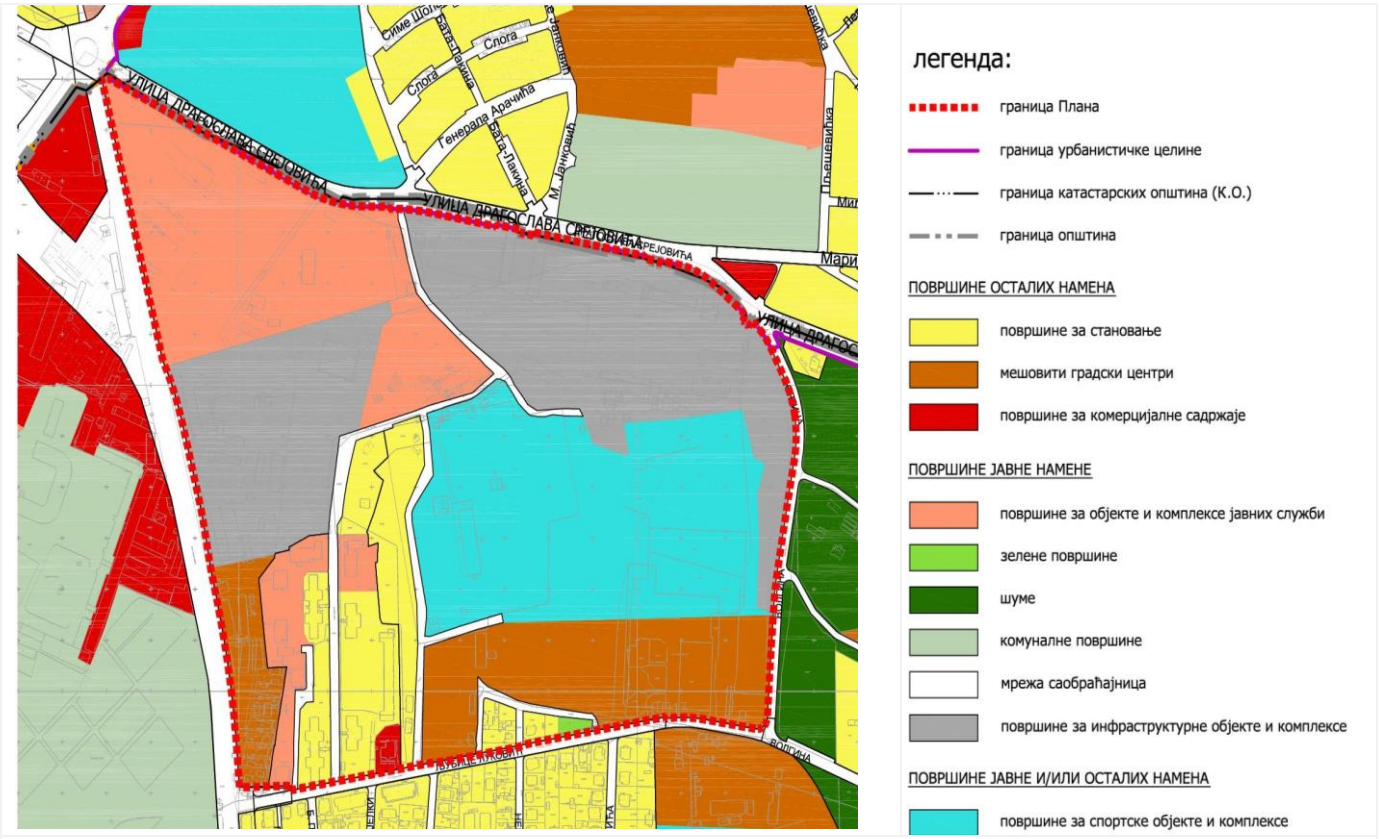
Према ПГР-у Београда у обухвату Плана се планирају следеће намене:

површине јавне намене:
- мрежа саобраћајница
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- зелене површине
- површине за објекте и комплексе јавних служби

површине јавне и/или остале намене:
- површине за спортске објекте и комплексе

површине осталих намена:
- површине за становање
- мешовити градски центри
- површине за комерцијалне садржаје

С1	зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града	1.2	40%	9.0m / 12.5m П+1+Пк/Пс
С6	зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање	2.8	за слободностојеће 50%, за једнос. и двостр. узидане 60%, у централној зони 70%	од 12.0m / 15.0m П+2+Пк/Пс до 18.0m / 21.5m П+4+Пк/Пс.
С9	зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок	2.0 у блоку, 3.5 на парцели	35% у блоку, 50% на парцели	постојећа
М5	зона мешовитих градских центара у зони средње спратности	2.5	60%	19.0m / 23.5m П+4+Пк/Пс
К4	зона пратећих комерцијалних садржаја	2.0	80%	12.0m / 16.0m П+2



Слика 12. Извод из ПГР Београда / Графички прилог 2-4 - "Планирана намена површина"

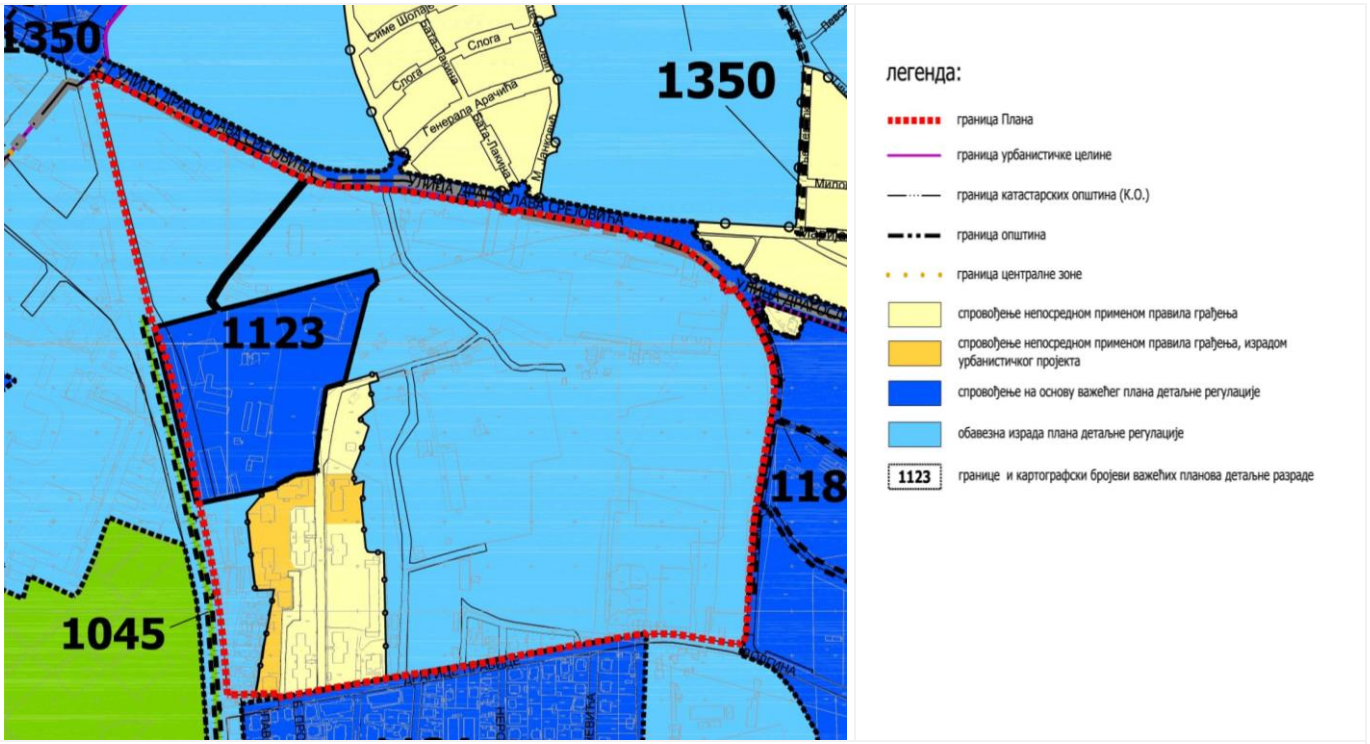
Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације овог Елабората.

Даље спровођење ПГР Београда за обухваћену територију планирано је:

- спровођење на основу важећег плана детаљне регулације
- обавезном израдом плана детаљне регулације
- непосредном применом правила грађења и
- непосредном применом правила грађења израдом урбанистичког пројекта.

За подручја за непосредну примену правила ПГР-а Београда и подручја за израду урбанистичких пројеката дозвољена је и израда плана детаљне регулације, у складу са општима правилима грађења и наменом површина, зонама са истим правилима грађења, површинама јавне намене, примарном мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намена површина је дата као информација о претежној намени и просторном размештају, уз могућност примене правила компатибилности датих у табели у поглављу 5.1.

Уколико се на подручју које се спроводи непосредном применом правила плана генералне регулације (укључујући и елементе детаљне разраде) ради план детаљне регулације, примењују се све одредбе за подручја за која је обавезна израда планова детаљне регулације. У том случају се, на том подручју, примењује ПГР Београда до доношења плана детаљне регулације.



Слика 13. Извод из ПГР Београда / Графички прилог 5-4 - "Начин спровођења плана"

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

- (1123) План детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир" („Службени лист града Београда", бр. 3/05)

  Овим Планом планирана је реконструкција саобраћајнице Драгослава Срејовића са припадајућом инфраструктуром у дужини од око 2500m, доградња и реконструкција у целом комплексу црпне станице „Пионор" II висинске зоне и резервоара „Пионир" I висинске зоне, дати су услови за изградњу у оквиру комплекса и изградњу водовода Ø500. У фази израде Нацрта плана допуниће се потребном инфраструктуром.

Остала урбанистичка документација у *контактној зони* од утицаја на предметни простор:

- Регулациони план за изградњу колектора у Северном булевару у Београду („Службени лист града Београда", бр. 15/01)

  На основу Регулационог плана је изведен колектор општег система 70/125 cm у Северном булевару, који представља један од реципијената канализационе мреже за потребе нових корисника.

- План детаљне регулације између Северног булевара, Вељка Дугошевића, Супилове, Панте Срећковића, Драгице Правице и границе ДУП-а спортско - рекреативног комплекса градског парка "Звездара" - општина Звездара („Службени лист града Београда", бр. 15/05)

  Овим Планом је дефинисана намена површина контактног подручја јужно од улице Љубице Луковић (индивидуално становање спратности до П+2+Пк) и регулација улице

Љубице Луковић која одређује јужну границу предметног Плана. У фази израде Нацрта плана измениће се ситуационо решење саобраћајнице на раскрсницама новопланираних саобраћајница са улицом Љубице Луковић и допуниће се неопходном инфраструктуром.

- План детаљне регулације подручја парк-шуме Звездара, I фаза: План канализације за подручје северно од Волгине улице („Службени лист града Београда", бр. 32/08)

  Планом је дефинисана канализациона мрежа у контактном подручју.

- План детаљне регулације подручја градске Парк-шуме „Звездара", Општина Звездара („Службени лист града Београда", бр. 7/12)

  Планом је дефинисана заштита градске парк-шуме Звездара од непланске изградње и услови за санацију и унапређење предметног подручја. Део Волгине улице обухватиће се границом предметног Плана ради усклађивање нивелационог решења раскрснице Волгине и Драгослава Срејовића. План ће бити допуњен потрбном инфраструктуром у Волгиној улици.

- План детаљне регулације простора између улица: Булевар Деспота Стефана (29. новембра), Митрополита Петра, Драгослава Срејовића (Партизански пут) и Мије Ковачевића, са денивелисаном раскрсницом „Панчевачки пут" („Службени лист града Београда", бр. 34/09)

  Овим Планом је дефинисан кружни ток код Богословије. Уколико буде потребно контактна саобраћајница биће допуњена неопходном инфраструктуром.

У контактном подручју донете су одлуке о изради следећих планова детаљне регулације:

- Одлука о изради План детаљне регулације за саобраћајни потез УМП-а од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста („Службени лист града Београда", бр. 25/05)

  Овим Планом дефинисаће се регулација Северног булевара.

- Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир", деоница од Волгине до Јованке Радаковић („Службени лист града Београда", бр. 64/16)

  Овим Планом дефинисаће се регулација раскрснице улица Драгослава Срејовића и Волгине у контактном подручју.

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за спортски комплекс на Звездари, градска општина Звездара („Службени лист града Београда", бр.76/16)

- Одлука о изради Плана детаљне регулације дела подручја између улица: Вишњичке, Мије Ковачевића, Драгослава Срејовића и Боре Вукмировића, градска општина Палилула („Службени лист града Београда", бр. 77/16)

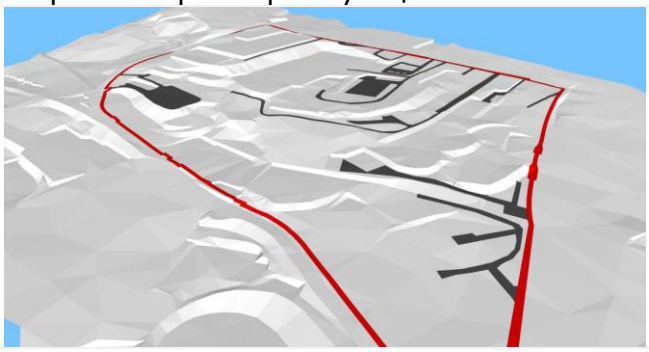
- Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја између улица Симе Шолаје, војводе Мицка Крстића и Маријане Грегоран на Карабурми, градска општина Палилула („Службени лист града Београда", бр.76/16)

У фази израде Нацрта плана ускладиће се планско решење и граница плана са решењима наведених планова.

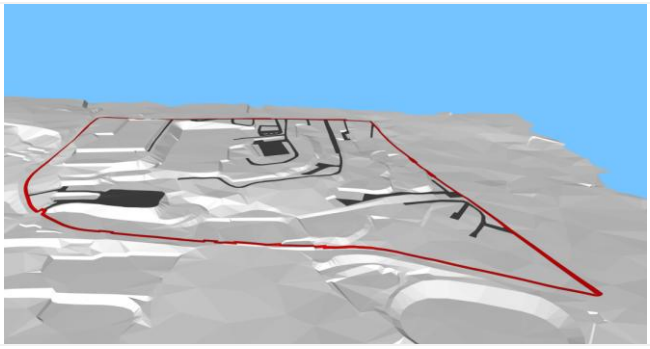
Границе наведених важећих урбанистичких планова и донетих Одлука приказане су на графичком прилогу документације: "Подаци о постојећој планској документацији".

4.2. Постојеће коришћење земљишта

Простор обухваћен Планом састоји се од неколико платоа денивелисаних природним шкарпама. Укупна висинска разлика од кружног тока код Богословије до раскрснице улице Љубице Луковић и Волгине износи око 75m. Дуж улице Драгослава Срејовића налазе се комплекси Војномедицинског центра на коти од око 132mnv и ЈКП „Београдпут" који заузима два платоа на котама 151,5 и 161,5mnv. У улици Северни булевар налази се комплекс ЈКП „Београдски водовод и канализација" на коти од око 144 mnv и комерцијално стамбена зона која на раскрсници са улицом Љубице Луковић достиже коту 151mnv. Студентски дом и отворени стамбени блок налазе се на терену у нагибу, на котама од 156 до 168 mnv. Средишњи део блока, делимично изграђен спонтано насталим објектима стамбене и комерцијалне намене, састоји се од три платоа на котама 144, 170 и 172 mnv. Фудбалски терени ФК „Звездара" такође су на коти 172 mnv. ФК „Млади Пролетер" заузима три платоа: главни терен и један помоћни терен налазе се на коти 188 mnv, други помоћни терен на коти 183 mnv, а део комплекса уз Волгину улицу на котама од 188 до 195 mnv. Јавна зелена површина дуж Вогине улице је шкарпа обрасла високим растињем која се спушта од спортских терена према улици.



Слика 14. Приказ постојеће уличне матрице на 3Д моделу терена (поглед са кружног тока)



Слика 15. Приказ постојеће уличне матрице на 3Д моделу терена (поглед из улице Драгослава Срејовића)

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје,
- површине за спортске објекте и комплексе,
- објекте и комплексе јавних служби,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе,
- зелене површине и
- мрежа саобраћајница

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојеће коришћење земљишта" Р 1:1000.

Слика 16. Подручје у обухвату Плана

Површине за становање

Површине намењене становању припадају породичном и вишепородичном становању и заузимају око 4,98 ha.

Постојећи отворени блок чини јединствену целину са комплексом студентског дома „Патрис Лумумба" и заузима површину од око 23 545 m^2. Пет ламела стамбених објеката, спратности П+4+Пк, повучене су од регулационе линије Лединачке улице и изграђене су на заједничким парцелама. Слободне површине уређене су као блоковске зелене површине са просторима за дечју игру и миран одмор одраслих. Приступ објектима остварује се из Лединачке улице и преко блоковске саобраћајнице која истовремено опслужује студентски дом. За приступне саобраћајнице издвојене су засебне парцеле. На делу КП 618/7, КО Звездара изграђен је објекат студентског дома.

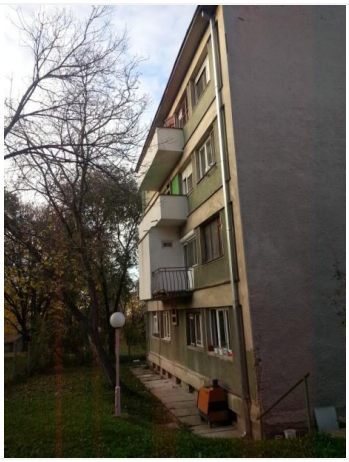
Слике 17-18. Постојеће становање – отворени блок

У зони Северног Булевара, дуж Цоцине улице, на површини од око 3 790 m^2, на 10 катастарских парцела спонтано су изграђени стамбени објекти спратности П до П+2+Пк. Приземни објекти су лошег бонитета док су објекти веће спратности незавршени. Катастарске парцеле су повреџплоде
шине око 380 m^2.

Слике 19-20. Становање у Цоциној улици

Дуж улице У2 и улице Љубице Луковић, на површини од око 2 797 m^2, изграђени су стамбени објекти спратности П до П+2+Пк претежно доброг бонитета. У овом блоку започета је трансформација у вишепородично становање.

Слика 21. Трансформација у вишепородично становање у ул. Љубице Луковић



Слика 22-23. Становање – Драгослава Срејовића

У улици Драгослава Срејовића, на парцели од око 1 738 m2 налази се стамбени објекат спратности П+3 доброг бонитета.

У унутрашњости блока, дуж Лединачке улице, на површини од око 17 930 m^2, спонтано су изграђени стамбени објекти спратности П до П+2+Пк, претежно средњег бонитета. Растојања између објеката су подстандардна, приступи већем броју објеката остварују се пешачким комуникацијама. Парцелација је неправилна и не прати изградњу објеката.

Слика 24-27. Неформално настало становање у Ледничкој улици

Површине за комерцијалне садржаје

Површине намењене комерцијалним садржајима обухватају услужне делатности, трговину, угоститељство и занатске делатности и заузимају око 4,03 ha.

На раскрсници Северног булевара и улице Драгослава Срејовића налази се сервис на површини од око 2 289 m^2.
Дуж улице Северни булевар, на потезу од комплекса ЈКП БВК до Цоцине улице, на површини од око 7081 m^2, налазе се услужни сервиси. Објекти су претежно приземни и лошег бонитета.
На издвојеној парцели отвореног стамбеног блока, површине око 1230 m^2, налази се супермаркет.
Дуж улице У1, на површини од око 1200 m^2, налази се угоститељски објекат „Коноба" и неколико занатских радионица.

Слика 28. Супермаркет

Слика 29. Ресторан „Коноба"

Слика 30. Занатске радионице у Лединачкој ул.

Слика 31. Занатске радионице у Северном бул.

На простору између улице Љубице Луковић, улице У1, Лединачке и фудбалског клуба „Звездара", на површини од око 2,8 ha, налази се: неизграђена парцела аутошколе, ресторан „Принципеса" и два велика комплекса за одржавање аутобуса, а у изградњи је комплекс за производњу намештаја. Изграђени објекти су доброг бонитета. Парцелација не прати неформално настале објекте и њихове комплексе.

Слика 32. Ресторан „Принципеса"

Слика 33. Ремонт аутобуса

Слика 34. Ремонт аутобуса

Слика 35. Неформална изградња у току

Површине за спортске објекте и комплексе

У улици Љубице Луковић налазе се два спортска комплекса фудбалских клубова регистрованих у Регистру удружења, друштава и савеза у области спорта и то: ФК „Звездара" и ФК „Млади Пролетер". Спортски комплекси независно функционишу и заузимају површине блока које су денивелисане за око 16m.

Слика 36. Спортски терени

Фудбалски клуб „Звездара" основан је 1951. године (ФК „Булбудерац") и такмичи се у Београдској зонској лиги. Седиште клуба и терени налазе се од 1968. године у улици Љубице Луковић бр.5. Овај спортски објекат, главни и помоћни терен, заузима површину од око 3,2ha. Терени се редовно одржавају и користе се за потребе одржавања фудбалских утакмица и редовне тренинге.

Слика 37. ФК „Звездара"

Слика 38. ФК „Млади Пролетер"

Фудбалски клуб „Млади Пролетер" основан је 1949. године и такмичи се у Београдској лиги. Седиште клуба и терени налазе се у улици Љубице Луковић бр.11. Овај спортски комплекс заузима површину од око 3,8ha и садржи: главни терн са трибинама, два помоћна терена, просторије клуба, балон за рекреативни спорт, угоститељски објекат и објекат у изградњи непознате намене. Терени се редовно одржавају и користе се за потребе одржавања фудбалских утакмица и редовне тренинге.

Објекти и комплекси јавних служби

Војномедицински центар „Карабурма", површине око 4,8ha, налази се у делу блока између улице Драгослава Срејовића и Северног булевара и граничи се са комплексима ЈКП „Београдски водовод и канализација" и ЈКП „Београдпут". У комплеку се налази здравствени објекат спратности П+3+Пк и десетак приземних објеката. Војни комплекс је перспективан и користи се у сврху здравственог збрињавања припадника Војске Србије и Министарства одбране. *(Допис Министарства одбране Републике Србије, П број 3471-5 од 26.12.2016. године)*

Слика 39. Војно медицински центар

Слика 40. Студентски дом „Патрис Лумумба"

Студентски дом „Патрис Лумумба" изграђен је на КП 618/5 и делу КП 618/7, КО Звездара на површини од око 1,1 ha. Приступ комплексу остварује се из улице Љубице Луковић и Лединачке и преко блоковске саобраћајнице која истовремено опслужује стамбене објекте отвореног блока. Комплекс се састоји од шест објеката спратности П+4 и П+4+Пк и једног објекта спратности П+8. Слободне површине уређене су као блоковске зелене површине са спортским теренима.

Зелене површине

У непосредном окружењу предметног плана налази се споменик природе „Звездарска шума". Зелене површине анализираног подручја имају улогу функционалне и еколошке везе заштићеног природног добра са централним градским ткивом, а уједно представљају и прелазну („buffer") зону. Улога зелених површина је и биомелиоративна (заштита од ерозије), рекреативна и естетска.

- У типолошком и структурном смислу, постојеће јавне зелене површине чине остаци шумске вегетације и зелене површине отворених блокова.
- У оквиру јавних служби присутан је вредан зелени фонд који чине парковски уређене зелене површине Војномедицинског центра „Карабурма" и блоковски уређене зелене површине студентског дома „Патрис Лумумба" које су функционално и визуелно повезане са зеленим површинама отвореног блока.
- У оквиру површина за инфраструктурне објекте и комплексе присутни су остаци шумске вегетације, при чему је нарочито вредан појас дрвећа у оквиру комплекса ЈКП "Београдпут".
- У оквиру спортских објеката и комплекса, поред травнатих (порозних) терена, сађених групација дрвећа, важну улогу у систему имају компактни појасеви аутохтоне вегетације на шкарпама.
- У оквиру стамбене зоне присутна је неуједначена слика у погледу квалитета и квантитета зелених површина:
    - Јавне зелене површине отвореног блока су уређене и функционално рашчлањене;
    - Окућница у Улици Драгослава Срејовића је уређена на сличан начин као зелене површине отвореног блока са вредним примерцима дендрофонда;
    - Дуж Улице Љубице Луковић су претежено уређене окућнице;
    - У зонама спонтано изграђених стамбених објеката дуж Цоцине улице и на крају Лединачке улице присутне су неуређене окућнице са појединачним примерцима дрвенасте вегетације.
- У зони комерцијалних садржаја зелене површине су присутне у мањем проценту, углавном су неуређене, у зони постојећих складишта и сервиса су девастиране. Доминирају појединачни примерци дрвенасте вегетације.

Слика 41-43. Јавне зелене површине у блоку

4.3. Постојећа мрежа саобраћајница

Границу Плана, на северној страни тангира улица Драгослава Срејовића (у рангу улице првог реда), са западне стране Северни булевар (у рангу улице другог реда), са јужне стране улица Љубице Вуковић и са источне Волгина, обе део секундарне уличне мреже.

У постојећем стању, све улице у оквиру границе Плана припадају секундарној уличној мрежи града.

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Северним булеваром, улицама Драгослава Срејовића и Љубице Луковић.

У постојећем стању паркирање се обавља већином уз саобраћајнице секундарне уличне мреже, као и на припадајућим парцелама.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Комплекс ЈКП „Београдски водовод и канализација" површине око 4ha, налази се у улици Северни булевар. У оквиру комплекса налазе се: резервоар „Пионир" запремине V= 42.180 m^3 (42% запремине резервоарског простора I висинске зоне), црпна станица „Пионир" са три агрегата која служе за потискивање воде из прве у другу висинску зону. Такође, у комплексу се налазе два пословна објекта спратности П+2 и П+1, хангар и магацини. Реконструкција, доградња и уређење овог комплекса дефинисана је Планом детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир" („Службени лист града Београда", бр. 3/05). *(Допис ЈКП „Београдски водовод и канализација" број 68733 I4-1/1108 од 14.12.2016. године)*

Слика 44. ЈКП БВК

Слика 45. ЈКП „Београдпут"

Комплекс ЈКП „Београдпут", површине око 6,08 ha налази се у улици Драгослава Срејовића. Комплекс се налази на клизишту услед чега често долази до пуцања комуналних инсталација. Површина под објектима износи 10680,91 m^2, а остало заузимају саобраћајне и зелене површине. У комплексу се налази и игралиште површине 1220m^2. На овој локацији налази се седиште предузећа са 1081 радника. Основна делатност предузећа је одржавање улица и путева Београда, одржавање дела путне мреже Републике Србије и објеката на њој (мостови, подземни пешачки пролази, пасареле и др.), одржавање градских саобраћајница у зимским условима, производња асфалта и бетона, израда саобраћајних знакова, металних делова и опреме за регулисање саобраћаја. У области сигнализације предузеће одржава семофаризоване раскрснице, хоризонталну и вертикалну сигнализацију и другу саобраћајну опрему. Предузеће обавља и послове пројектовања и израде техничке документације, вођење катастра саобраћајне сигнализације, издавање потребних услова и сагласности, као и дозвола за вангабаритни превоз. Своју делатност ЈКП „Београдпут" организује са ове локације. Сва возила и механизација потребна за обављање наведених делатности паркира се у оквиру овог комплекса. *(Допис ЈКП „Београдпут" број V 47667-1/2016 од 02.12.2016. године)*

Водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада другој висинској зони снабдевања водом града Београда. Кичму система, који омогућава снабдевање водом предметне територије, а и шире просторне целине, чине следећи примарни објекти водовода:

- комплекс "Пионир", који чине резервоар "Пионир" прве висинске зоне и црпна станица "Пионир" друге висинске зоне, и
- магистрални цевовод Ø1000 мм од црпне станице "Ташмајдан" до резервоара "Пионир".

Из система прве висинске зоне снабдевају се насеља на левој обали Дунава, као и системи осталих висинских зона Београдског водовода. Ка насељима на левој обали Дунава, од резервоара "Пионир" иде цевовод ∅800 мм улицом Северни булевар до кружног тока код Богословије, даље до Панчевачког моста иде најпре цевовод ∅1000 мм, једним делом ∅1300 мм а преко Панчевачког моста иду два цевовода пречника ∅400 мм. Дуж ободних улица и оних које су у обухвату плана изграђена је секундарна водоводна мрежа.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна локација припада Централном систему Београдске канализације и то делу који се каналише по општем систему одвођења атмосферских и употребљених вода. Подручје природно гравитира ка кружном току код Богословије и систему изграђених канализационих колектора, који се пружају све до излива у реку Дунав. Главни одводник атмосферских и употребљених вода са педметног подучја а и шире просторне целине је општи колектор ОБ1000 мм, односно ОБ70/120 цм у улици Северни булевар, који се кроз улицу Булевар деспота Стефана улива у "стари" булбудерски колектор 230/250 цм у Цвијићевој улици. Дуж ободних улица и оних које су у обухвату плана изграђена је секундарна канализациона мрежа.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђена је надземна деоница двосистемског (два вода на истим стубовим) надземно-кабловског вода 35 kV, број вода 315АБ, који повезује ТС 110/35 kV „Београд 1" и разводног постројења (РП) 35/10 kV „Карабурма".
Предметни надземни вод изграђен је преко постојећих стамбених објеката и саобраћајних површина.

У оквиру границе Плана изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV, 1 kV као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова 10 kV изграђена је подземно док је мрежа ее водова 1 kV изграђена подземно и надземно пратећи коридор саобраћајних површина.

Саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 28 - Богословија".

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју Н°1, 2 и 3 издвојеног степена (ИС) „Северни булевар" који је повезан на аутоматску телефонску централу (АТЦ) „Дунав". Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

У постојећој тк канализацији изграђен је већи број оптичких тк каблова транспортне мреже Београда.

У оквиру границе Плана изграђене су две базна станице (БС) Мобилне телефоније Србије. Једна БС је изграђена као слободностојећи објекат а друга је постављена на крову објекта.

Гасоводна мрежа и објекти

На предметном подручју није изведена гасоводна мрежа.

Топловодна мрежа и објекти

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Дунав", а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте.
У граници предметног Плана није изведена топловодна мрежа и објекти.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Основни морфолошки облици у терену су настали радом маринске ерозије, а модификовани су деловањем процеса површинског распадања и падинских процеса, пре свега планарног спирања. На модификовање морфологије терена велики удео имао је и техногени фактор, који је и најзначајнији за садашњи изглед терена, обзиром да је предметни простор у потпуности урбанизован. Различитим усецањима, засецањима, насипањем и другим грађевинским делатностима, изведеним у циљу припреме терена за његову експлоатацију или при самој експлоатацији терена, дошло је до битног ремећења морфологије терена.
На основу резултата изведених истраживања установљено је да терен изграђују седименти квартара и неогена. Квартарни седименти седименти се јављају у виду неколико литолошких комплекса различите генезе: делувијални комплекс, који је представљен прашинасто-песковито-глиновитим седиментима и комплекс еолских седимената који је представљен лесоидним творевинама представљене измењеним-падинским лесом и лесоидном глином. Неогени седименти представљени су лапоровитим глинама, лапорима и кречњацима.
Ниво подземне воде је углавном константан, са мањим сезонским осцилацијама. Предиспонирани правац гравитације подземних вода је ка Дунаву. Прихрањивање издани се врши инфилтрирањем атмосферилија и водама из залеђа, као и водама из оштећене водоводно-канализационе мреже. Ниво подземне воде је регистрован у зони контакта квартарних и терцијарних (неогених) седимената. На предметном простору су утврђене појаве савремених геодинамичких процеса клизања.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а** истражни простор припада **Региону А** који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошким рејонима **IA1, IIA2 и IIIA4**.

РЕЈОН IA1 - Овај рејон обухвата стабилне терене са нивоом подземне воде на дубини од преко 5м. Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени су оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

РЕЈОН IIA2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Овај рејон обухвата: терене нагиба 5-10^{o}, локално и вертикалне, терене са нивоом подземне воде мањим од 5м и условно стабилне терене.
Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренирање подземних вода.

РЕЈОН IIIA4 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Обзиром да

се део ових терена налази у већ урбанизованим просторима града, мора се рачунати са допунским мерама уређења ових терена, па и у сврху рекреативних или слободних површина.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/15). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени клизањем.

5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Заштита простора, потенцијали и основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- Унутрашњи магистрални полупрстен са заштитним појасом и могућностима саобраћајног прикључка;
- Морфолошке карактеристике терена – денивелација од 75m, неколико платоа, као ограничење везано за планирање саобраћаја и инфраструктуре и као потенцијал везано за визуре;
- Геолошке карактеристике терена – клизиште у комплексу „Београдпута";
- Зона заштите постојећег надземног вода (35 kV), у којој је планирање намена законима из области енергетике и заштите животне средине.[1] Прецизне намене, правила за изградњу и потреба израде посебних елабората у зони заштите, дефинисаће се након остварене сарадње са свим релевантним институцијама;
- Зелене површине као еколошки, визуелни и рекреативни потенцијал простора и индикатор његовог квалитета;
- Постојећа неформална изградња и парцелација која не прати изградњу.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је 14.07.2016. године донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана IX-03 бр. 350.14-24/16.

Слика 46-47. Видиковци као потенцијали простора

[1] **Закон о енергетици, Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV, Закон о заштити од нејонизујућих зрачења, Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања**, којима се дефинишу: ширине заштитних појасева, могућност изградње у њиховој зони, услови и мере заштите здравља људи и животне средине у овим зонама и зоне повећане осетљивости и извори нејонизујућих зрачења од посебног интереса.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са Планом генералне регулације, оптимално искористе могућности овог простора и омогући ефикасно коришћење градског грађевинског земљишта. Поред наведеног, општи циљеви израде Плана су:

- стварање планског основа за реализацију планираних намена у складу са савременим потребама, технологијама и условима заштите животне средине;
- дефинисање јавног интереса;
- опремање земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром;
- дефинисање правила уређења и грађења предметног простора;
- унапређење заштите природе кроз очување природних елемената и повезивање зелених површина у систем;
- очување визура;
- очување и унапређење животне средине.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

површине јавне намене:
- мрежа саобраћајница
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- зелене површине
- површине за објекте и комплексе јавних служби

површине јавне и/или остале намене:
- површине за спортске објекте и комплексе

површине осталих намена:
- површине за становање
- мешовити градски центри
- површине за комерцијалне садржаје

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина" Р 1 : 1000.

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

У обухвату Плана су дефинисане следеће површине за објекте и комплексе јавних служби:
- Војномедицински центар „Карабурма";
- Студентски дом „Патрис Лумумба";
- Планирана предшколска установа максималног капацитета за 270 деце.

Постојећи објекти и комплекси јавних служби се задржавају у постојећој функцији.

За планирани број од око 3540 становника, потребно је обезбедити капацитете за 253 деце предшколског узраста, као и 354 деце школског узраста.

Смештај деце предшколског узраста са подручја Плана обезбедиће се у планираном објекту на локацији у улици Нова 2. Површина комплекса је око 5700m^2.

Деца школског узраста ће користити капацитете постојећих и планираних основних школа у окружењу.
На основу података којима располажемо, у ужем и ширем окружењу у односу на границу Плана, а у оквиру јединственог гравитационог подручја на пешачкој изохрани, у распону од 500 до 1000m, налазе се:

- ОШ „1300 каплара" са површином комплекса од 14521m², БРГП око 4500m² и бројем корисника око 560 на удаљењу од око 400m од зона становања и мешовитих градских центара;
- ОШ Јован Цвијић са површином комплекса од 4515m², БРГП око 4000m² и бројем ученика око 300 на удаљењу од око 700m од зона становања и мешовитих градских центара.

Такође, у оквиру наведеног гравитационог подручја Планом генералне регулације дела насеља Карабурма: I и III зона, на територији општине Палилула („Сл.лист града Београда" бр.20/07) планирана је основна школа у Бановићкој улици са површином комплекса од 14289m² за око 650 ученика.

У обухвату Плана нису евидентирани објекти здравствене и социјалне заштите.

Објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе примарне социјалне и здравствене заштите, представљају социјалну инфраструктуру која може бити планирана као пратећи садржај у оквиру зона за становање, односно зона мешовитих градских центара. С тим у вези, тачна локација, површина и капацитет објеката и комплекса јавних служби биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Површина планирана за саобраћајне површине у оквиру границе Плана износи око 2 ha.
Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда.

Са западне стране простор у обухвату Плана тангира планирана саобраћајница Унутрашњи магистрални полупрстен (УМП), која за циљ има ободно вођење саобраћаја у односу на централну градску зону. Траса УМП-а је преузета из ПГР-а Београда и у оквиру ове деонице, по траси Северног булевара, она је представљена само као резервисани коридор ширине око 35m, који је потребно да се разради Идејним пројектом са упоређењем варијанти, како би се за исту донео план детаљне регулације (Одлука о изради План детаљне регулације за саобраћајни потез УМП-а од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста („Службени лист града Београда", бр. 25/05)).

Улица Драгослава Срејовића, која простор тангира са северне стране остаје у рангу улице првог реда. Деоница од Богословије до Волгине се спроводи на основу важећег Плана детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир" („Службени лист града Београда", бр. 3/05) (урађен Пројекат за грађевинску дозволу). За деоницу од Волгине до Јованке Радаковић донета је Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир", деоница од Волгине до Јованке Радаковић („Службени лист града Београда", бр. 64/16). Планирани попречни профил ове саобраћајнице је са по две саобраћајне траке по смеру вожње и обостраним тротоарима.

Улица Љубице Луковић (тангира простор са јужне стране) постаје улица другог реда, док је део Волгине улице који простор тангира са источне стране и даље део секундарне уличне

мреже. Улица Љубице Луковић је плански дефинисана у делу у коме је обухваћена Планом детаљне регулације између Северног булевара, Вељка Дугошевића, Супилове, Панте Срећковића, Драгице Правице и границе ДУП-а спортско - рекреативног комплекса градског парка "Звездара" - општина Звездара („Службени лист града Београда", бр. 15/05). Улица Волгина дефинисана је Планом детаљне регулације подручја градске парк-шуме „Звездара", општина Звездара („Службени лист града Београда", бр. 7/12).

Остале улице унутар границе Плана део су секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима.

Приказан сегмент секундарне мреже (улице: Лединачка и Нове 1-6) је дефинисан у складу са планираним наменама, према постојећим улицама, ограничењима на терену, као и према топографији (у оној мери колико је било могуће сагледати на основу расположивих подлога). У фази израде Нацрта плана ове улице је потребно планирати на основу топографског и катастарског плана као и на основу меродавних услова за пројектовање.

Од трга, коме се приступа из улице Нова 6 до трга у зони кружног тока код Омладинског стадиона планирана је пешачка комуникација - променада, како је то оријентационо приказано у оквиру графичког прилога „Предлог планиране намене".

Јавни градски превоз

Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз.

Паркирање

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на основу важећих норматива.

Водоводна мрежа и објекти

Планом детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице "Пионир" ("Службени лист града Београда", бр. 3/05) у оквиру постојећег водоводног комплекса "Пионир" предвиђена је доградња и реконструкција црпне станице и резервоара. Такође, овим планом и ПГР-ом Београда са циљем побољшања водоснабдевања конзума друге висинске зоне, ван граница комплекса "Пионир", на делу од црпне станице "Пионир" до тунела Ø600 мм у близини резервора "Звездара", планиран је транзитни цевовод Ø500 мм.
За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана:

- постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконтруисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода,
- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу водоводне мреже за потребе нових корисника, минимални пречник новог водовода мора бити мин. Ø150 mm.

Канализациона мрежа и објекти

Планом детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице "Пионир" ("Службени лист града Београда", бр. 3/05) у улици Драгослава Срејовића

предвиђена је општа канализација до везе на постојећи ОБ70/120 цм у улици Северни булевар.
За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана:

- постојећу канализациону мрежу нестандарних димензија реконтруисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације,
- постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће у сваком тренутку за потребе текућег одржавања као и за случај хаварије, на местима шатхова не смеју се планирати паркиг места,
- постојећу канализациону мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу канализационе мреже за потребе нових корисника, минимални пречник нове канализације мора бити мин. Ø300 mm.

Електроенергетска мрежа и објекти

Према ПГР Београда планира се каблирање вода 35 kV број 315АБ. Односно, планира се укидање надземне деонице вода и изградња два подземног вода 35 kV, у истом рову, од постојеће кабловске деонице вода до РП 35/10 kV „Карабурма".
Каблирање вода, број 315АБ, биће предмет посебног планског документа. Том приликом, у сарадњи са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, одредиће се траса подземних водова 35 kV.

За постојећу надземну деоницу вода 35 kV број 315АБ, у оквиру границе Плана, обезбеђен је заштитни појас оријентационе ширине 30 m (15 m са обе стране вода од крајњег фазног проводника).
До каблирања надземног вода 35 kV, за изградњу објеката у заштитном појасу потребна је сагласност власника надземног вода, односно оператора дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд.

Напајање планираних потрошача планира се из ТС 110/10 kV „Београд 28 - Богословија", што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд у току израде Нацрта Плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити:

- потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу објекта или као слободностојећи објекат, и
- потребан број кабловских водова 10 kV од ТС 110/10 kV „Београд 28 - Богословија", до планираних ТС 10/0,4 kV.

ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз" на планиране и постојеће водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV изградити 1 kV мрежу и мрежу ЈО.

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). У том смислу, дуж саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање ее водова.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ее водови потребно их је изместити или заштитити.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, преко планиране тк концентрације и реконструкцијом постојећих кабловских подручја ИС „Северни булевар", што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператором „Телеком Србија" а.д. у току израде Нацрта плана.

Приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних и оптичких тк каблова са монтажом одговарајуће активне и пасивне тк опреме.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. У том смислу, дуж

свих саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њену заштититу или измештање.

Топловодна мрежа и објекти

Изградњом топловодне мреже од постојећег топловода у улици Мије Ковачевића до подручја предметног Плана стекли би се услови за прикључење планираних потрошача.

Прикључење планираних корисника на топловодну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈКП „Београдске електране" у току израде Нацрта плана.

Гасоводна мрежа и објекти

Изградњом нископритисне гасоводне мреже од постојећег полиетиленског гасовода притиска p=1÷4 bar-a у улици Драгослава Срејовића до подручја предметног Плана стекли би се услови за прикључење планираних потрошача.

Такође, према ПГР Београда планирана је изградња челичног дистрибутивног гасовода (p=6÷16 bar-a) од постојећег челичног дистрибутивног гасовода ГМ 05-04 (p=6÷16 bar-a) до Панчевачког моста, односно саобраћајницом Северни булевар, чиме би се омогућио још један правац за прикључење планираних потрошача на предметном подручју на гасоводну мрежу.

Прикључење планираних корисника на гасоводну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈП „Србијагас" у току израде Нацрта плана.

Планиране зелене површине

Планско опредељење представља чување и функционално повезивање зелених површина у систем. Оријентациона површина планираних јавних зелених површина је 4.2 ha. Планира се формирање тргова у виду платоа са видиковцима, њихово опремање, зонирање и повезивање са суседним садржајима. Постојеће јавне зелене површине (остаци шума) се чувају као природни амбијенти. Окосница система зелених површина је планирана пешачка променада од Волгине улице до улице Драгослава Срејовића, која треба да споји планиране јавне садржаје. Обавезно је чување постојећег појаса аутохтоне вегетације и вредне дрвенасте вегетације.

Правила уређења јавних зелених површина прописаће се у Нацрту плана.

7.1.2. Површине јавне и/или осталих намена

Планиране површине за спортске објекте и комплексе

Планирани спортско-рекреативни компекси су намењени за рекреативне активности становништва, тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа на локалном нивоу, као и за извођење наставе физичког образовања деце и омладине.

Планирани спортско-рекреативни комплекси могу садржати више спортских објеката као што су: отворени спортски терени (фудбал, кошарка, одбојка, рукомет, тенис...), затворени спортски објекти (спортска сала, спортски балони,...) и сложени спортски објекти (стадион и др.). Поред спортских објеката као обавезног садржаја, у оквиру комплекса могућа је

реализација и капацитета комерцијалних делатности (трговина и угоститељство) и јавних служби (образовање, здравствена заштита и култура) који морају бити усклађени са спортском наменом комплекса. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 30%. Обавезно је очување постојећег појаса аутохтоне вегетације на шкарпама и вредне дрвенасте вегетације.

У току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама биће прецизиран статус спортско-рекреативних комплекса у смислу да ли се планирају као површине јавне намене или као површине остале намене.

7.1.3. Површине остале намене

Планиране површине за становање

Површина планирана за становање у оквиру границе Плана износи око 2,5 ha.
У складу са типологијом ПГР Београда и постојећом изградњом планира се: зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6) и зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок (С9).

У оквиру основне намене – становање могу бити заступљене и следеће компатибилне намене са максималним уделом 49%:

- зелене површине/шуме;
- саобраћајне површине;
- комуналне површине;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- површине за објекте и комплексе јавних служби;
- површине за спортске објекте и комплексе;
- мешовити градски центри;
- површине за комерцијалне садржаје;
- површине за верске објекте и комплексе;
- остале зелене површине.

Дефинисање компатибилних намена и њихов удео у основној планираној намени биће предмет нацрта Плана.

Планирају се основни урбанистички параметри:

зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6)

- Максимални индекс заузетости: 60%;
- Максимална висина објекта: 15m до венца, 18m до слемена, што дефинише оријентациону планирану спратност П+3+Пк/Пс;
- Минимални проценат слободних и зелених површина: 40%;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом: 10%;
- Обавезно чување постојеће вредне дрвенасте вегетације, нарочито у Улици Драгослава Срејовића;
- Паркирање: на парцели (отворени паркинг простор и/или у оквиру гараже).

зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок (С9) – постојећи отворени блок

- Постојећа организација простора се задржава;

- Индекс заузетости: постојећи;
- Максимална спратност објекта: П+4+Пк;
- Планирано је чување јавних зелених површина отвореног блока и задржавање постојећег процента зелених површина у директном контакту са тлом, а правила уређења прописаће се у Нацрту плана.
- Паркирање: на парцели (отворени паркинг простор и/или у оквиру гараже).

Планиране површине за мешовите градске центре

Површина планирана за мешовите градске центре у оквиру границе Плана износи око 4,41 ha.
У складу са типологијом ПГР Београда планира се зона мешовитих градских центара у зони средње спратности (М5) и у зони ниске спратности (М6).

У оквиру основне намене – мешовити градски центри могу бити заступљене и следеће компатибилне намене са максималним уделом 80% осим површина јавне намене, које могу бити заступљене до 100%:

- зелене површине/шуме;
- саобраћајне површине;
- комуналне површине;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- површине за објекте и комплексе јавних служби;
- површине за спортске објекте и комплексе;
- површина за становање;
- површине за комерцијалне садржаје;
- површине за верске објекте и комплексе;
- остале зелене површине.

Дефинисање компатибилних намена и њихов удео у основној планираној намени биће предмет нацрта Плана.

Планирају се основни урбанистички параметри:

мешовити градски центри у зони средње спратности (М5)
- Максимални индекс заузетости: 60%;
- Максимална висина објекта: 19,0m до венца, 23,5m до слемена, што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс;
- Минимални проценат слободних и зелених површина: 40%;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом: 15%;
- Обавезно чување вредне дрвенасте вегетације;
- Паркирање: на парцели (отворени паркинг простор и/или у оквиру гараже).

мешовити градски центри у зони ниске спратности (М6)
- Максимални индекс заузетости: 60%;
- Максимална висина објекта: 13,0m до венца, 16,0m до слемена, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс;
- Минимални проценат слободних и зелених површина: 40%;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом: 15%;
- Обавезно чување вредне дрвенасте вегетације;
- Паркирање: на парцели (отворени паркинг простор и/или у оквиру гараже).

Подела на зоне у оквиру површина за мешовите градске центре ће се утврдити кроз израду нацрта Плана.

Планиране комерцијалне зоне и градски центри

Површина планирана за комерцијалне зоне и градске центре у оквиру границе Плана износи око 1,5 ha.
У складу са типологијом Плана генералне регулације планира се зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (К2) и у зони ниске спратности (К3).

У оквиру основне намене – зона комерцијалних садржаја могу бити заступљене и следеће компатибилне намене са максималним уделом 80% осим површина јавне намене, које могу бити заступљене до 100%:

- зелене површине/шуме;
- саобраћајне површине;
- комуналне површине;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- површине за објекте и комплексе јавних служби;
- површине за спортске објекте и комплексе;
- површина за становање;
- површине за комерцијалне садржаје;
- површине за верске објекте и комплексе;
- остале зелене површине.

Дефинисање компатибилних намена и њихов удео у основној планираној намени биће предмет нацрта Плана.

Планирају се основни урбанистички параметри:

зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (К2)

- Максимални индекс заузетости: 60%;
- Максимална висина објекта: 19,0m до венца, 23,5m до слемена, што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс;
- Минимални проценат слободних и зелених површина: 40%;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом: 15%;
- Обавезно чување вредне дрвенасте вегетације;
- Паркирање: на парцели (отворени паркинг простор и/или у оквиру гараже).

зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3)

- Максимални индекс заузетости: 60%;
- Максимална висина објекта: 13,0m до венца, 16,5m до слемена, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс;
- Минимални проценат слободних и зелених површина: 40%;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом: 15%;
- Обавезно чување вредне дрвенасте вегетације;
- Паркирање: на парцели (отворени паркинг простор и/или у оквиру гараже).

Подела на зоне у оквиру површина за комерцијалне садржаје ће се утврдити кроз израду нацрта Плана.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha)	%	Планирано (ha)	%
површине јавне намене				
саобраћајне површине	1.28	3.64	2.09	5.94
површине за објекте и комплексе јавних служби	5.90	16.77	5.61	15.94
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	10.05	28.57	8.79	24.99
зелене површине	1.93	5.49	4.22	11.99
Површине јавне и/или остале намене				
површине за спортске објекте и комплексе	7.01	19.93	5.97	16.97
површине остале намене				
површине за становање	4.98	14.15	2.54	7.23
мешовити градски центри	/	0	4.41	12.53
површине за комерцијалне садржаје	4.03	11.45	1.55	4.41
УКУПНО	**35.18**	**100**	**35.18**	**100**

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	**УКУПНО ПЛАНИРАНО** (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	**35.18 ha**	**35.18 ha**
БРГП становање	32000 m^2	124510 m^2
БРГП комерцијални садржаји	6550 m^2	91805 m^2
БРГП спортски објекти и комплекси	3050 m^2	18370 m^2
БРГП објеката и комплекса јавних служби	28300 m^2	30190 m^2
БРГП инфраструктурних објеката и комплекса	24400 m^2	24400 m^2
БРГП укупно	**94300 m^2**	**289275 m^2**
бр. станова	290	1189
бр. становника	848	3450

Табела процењене планиране БРГП

		ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**			
Намена	Зона	"З" макс. индекс заузетост и парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"И" макс. индекс изграђе ности парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина
Површине за становање	С6	50%	П+3+Пк/Пс	50%	2.8	50%	П+4+Пк/Пс	50%
	С9	постојећи	П+4+Пк/Пс	постојећи	2.0 у блоку, 3.5 на парцели	35% у блоку, 50% на парцели	постојећа	50-65%
Површине за комерцијалне садржаје	К2	70%	П+4+Пк/Пс	30%	3.0	70%	П+4+Пк/Пс	30%
	К3	80%	П+2+Пк/Пс	20%	1.5	60%	П+2+Пк/Пс	40%
Зоне мешовитих градских центара	М5	60%	П+4+Пк/Пс	40%	2.5	60%	П+4+Пк/Пс	40%
	М6	60%	П+2+Пк/Пс	40%	1.5	60%	П+2+Пк/Пс	40%
Површине за спортске објекте и комплексе	СР	20%	12m	80%	0.5	40%	12m	30%

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

У фази Нацрта плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу зоне и парцеле као и планирани капацитети изградње.

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације овог дела града;
- Повећање атрактивности подручја кроз изградњу пешачких комуникација, тргова;
- Употпуњавање и унапређење важних градских визура и силуете града;
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна изградња;
- Дефинисање спортских комплекса;
- Опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре;
- Санација клизишта;
- Унапређење стања животне средине каблирањем далековода, заштитом и уређењем јавних зелених површина;
- Заштита природе кроз очување биодиверзитета и биланса зелених површина и умрежавање свих типова зелених површина.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА — Р 1: 1000
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА — Р 1: 1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР Београда
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Програмски задатак Дирекције
6. Извод из елабората DWP Suters
7. Сарадња са надлежним институцијама
8. Записници са седница Комисије за планове Скупштине града Београда