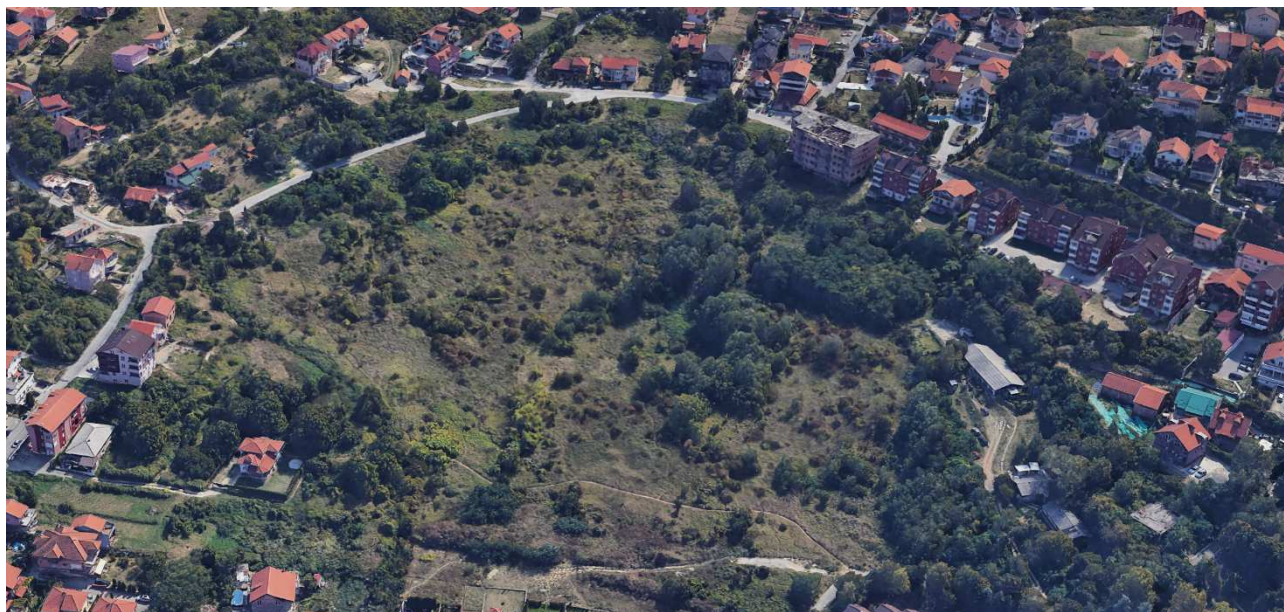


**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА ВИШЊИЦЕ -
- ВИШЊИЧКИ ВЕНАЦ
ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА**



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ЈУЛ 2021.

MN

GROUP

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА

Дејана Луцића и групе грађана
Београда, Стојана Аранђеловића бр.12

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА

„MN group“ d.o.o.
Београд, Цара Николаја II бр.42

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Одговорни урбаниста:

Мирко Белош, дипл.инг.арх. 200 267 03

РАДНИ ТИМ

Нада Поповић, дипл.инж.арх.

Мирослава Калуђеровић, дипл.инж.саобр.

Невена Мијушковић, дипл.инж.граф.

Драган Богавац, дипл.инж.маш.

Новица Петровић, дипл.инж.геол.

Директор

„MN group“ Мирко Белош, дипл.инж.арх.



I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА ВИШЊИЦЕ - ВИШЊИЧКИ ВЕНАЦ
ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА**

- Елаборат за рани јавни увид -

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 Увод

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, Градска општина Палилула (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“, бр. 9/21) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 12.03.2021. године.

Одлука је донета на иницијативу Г-дина Дејана Луцића из Београда, Стојана Столета Аранђеловића бр. 12 и групе грађана, како би се преиспитало планирано решење дефинисано Планом детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 127/16) кроз дефинисање правила уређења и грађења у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима.

1.2 Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење Плана садржи се у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19) и
- Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“, бр. 9/21).

Плански основ за израду Плана садржи се у:

- Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: ПГР Београда) и

- Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда“ бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР система зелених површина)

1.3 Циљ израде плана

Циљ израде Плана је да се, кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, преиспитају планирана решења дефинисана важећим Планом детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 127/16) и изврши промена намене дела јавног земљишта обележеног са „П” – поток „Деспотовац” у површине остале намене, као и да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења дефинишу правила уређења и грађења у складу са планским и другим условљеностима.

Поред наведеног, општи циљеви израде Плана су и:

- стварање планског основа за реализацију планираних намена,
- анализа просторних могућности предметне локације са решењима који ће у свему подићи урбани ниво овог простора,
- дефинисање површина јавне и остале намене са правилима уређења и грађења,
- дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора и инвестиционим потенцијалима,
- обезбеђивање капацитета саобраћајне и техничке инфраструктуре за планирану изградњу и
- очување и побољшање услова животне средине

1.4 Граница обухвата плана

Простор обухваћен границом Плана налази се на територији ГО Палилула, у делу насеља Вишњица.

Граница Плана је дефинисана:

- на северу и североистоку: поклапа се са границом Плана детаљне регулације насеља Вишњица, Градска општина Палилула, који се ради на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Вишњица („Службени лист града Београда“ бр. 76/16);
- на истоку и делом на југоистоку: поклапа се са границом Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 127/16);
- на југу: поклапа се са спољном регулацијом дела улице Даринке Јеврић према Плану детаљне регулације Вишњичке бање између улица Сланачки пут и Дрварске чесме – 1. фаза („Службени лист града Београда“ бр. 87/18);
- на западу и северозападу: поклапа се са границом Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 127/16) која је уједно према ПГР Београда и граница зоне становања С9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок, зоне С10 - зона становања у новим комплексима и зоне С4 - зона породичног становање - санација неплански формираних блокова и
- на северозападу: регулацијом потока Деспотовац, у ширини ~15 m, до постојећег зацвеног дела водотока – колектора (према ПГР Београда)

Приближна површина Плана износи 12,63 ха, а коначне границе обухвата и површина биће дефинисани приликом израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак и
- катастарско - топографски план

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

Шире окружење је приказано на графичком прилогу бр. 01: „Граница плана на орто-фото снимку“, Р 1: 1000.

1.5 Планске условљености из плана вишег реда

Предметни простор се налази у границама ПГР Београда, у целини III – Карабурма, Ада хуја, Вишњица, у средњој и мањим делом у периферној зони.

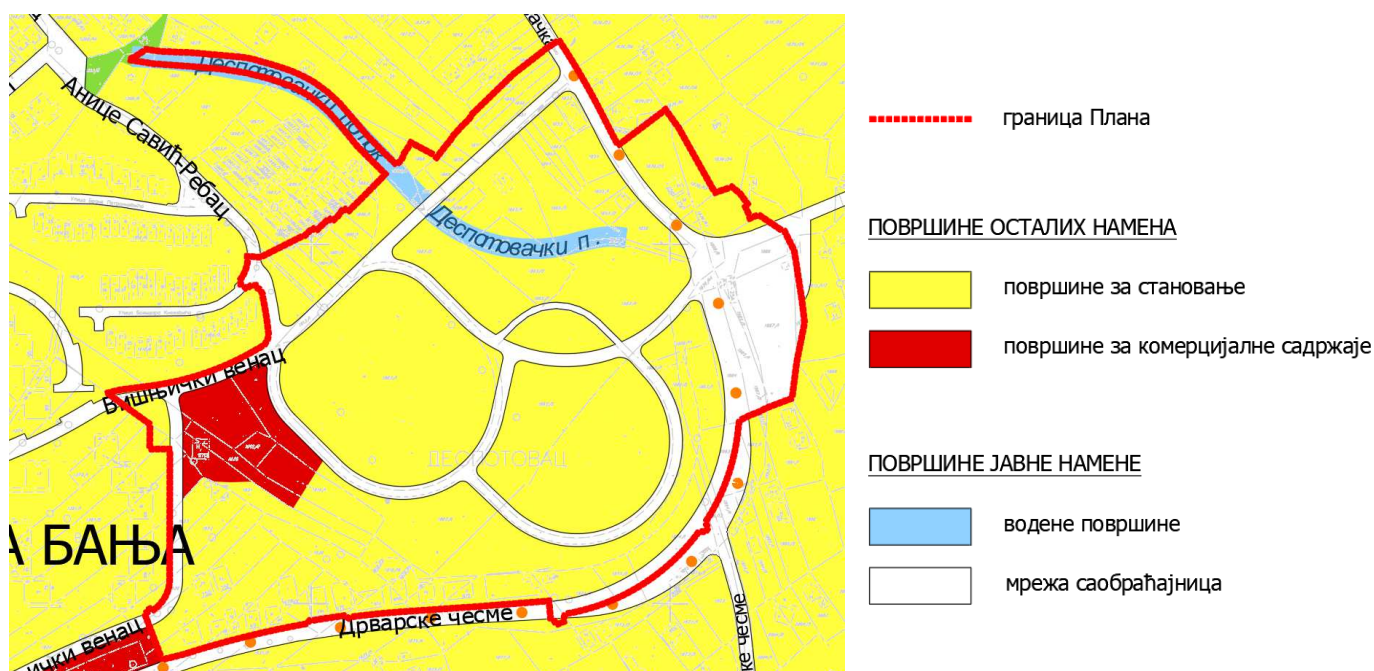
Према ПГР Београда, графички прилог бр. 2-3 „Планирана намена површина“, подручје у оквиру границе Плана планирано је за:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница и
- водене површине (поток „Деспотовац“) и

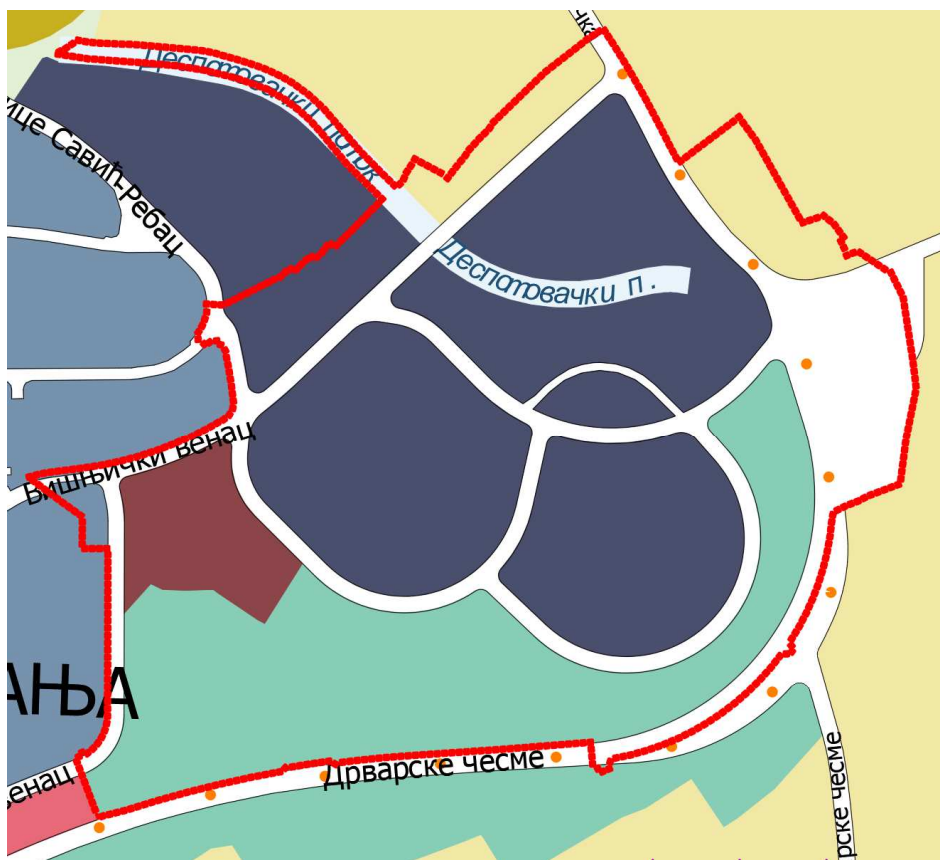
Површине осталих намена:

- површине за становање и
- површине за комерцијалне садржаје



Према ПГР Београда, графички прилог бр. 4-3 „Подела на зоне са истим правилима грађења“, подручје у оквиру границе Плана је планирано за:

- мрежу саобраћајница
- водене површине
- становање:
 - С4 - зона породичног становање-санација неплански формираних блокова
 - С7- зона вишепородичног становања–санација неплански формираних блокова
 - С10 - зона становања у новим комплексима и
- комерцијалне садржаје:
 - К4 - зона пратећих комерцијалних садржаја



..... граница Плана

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

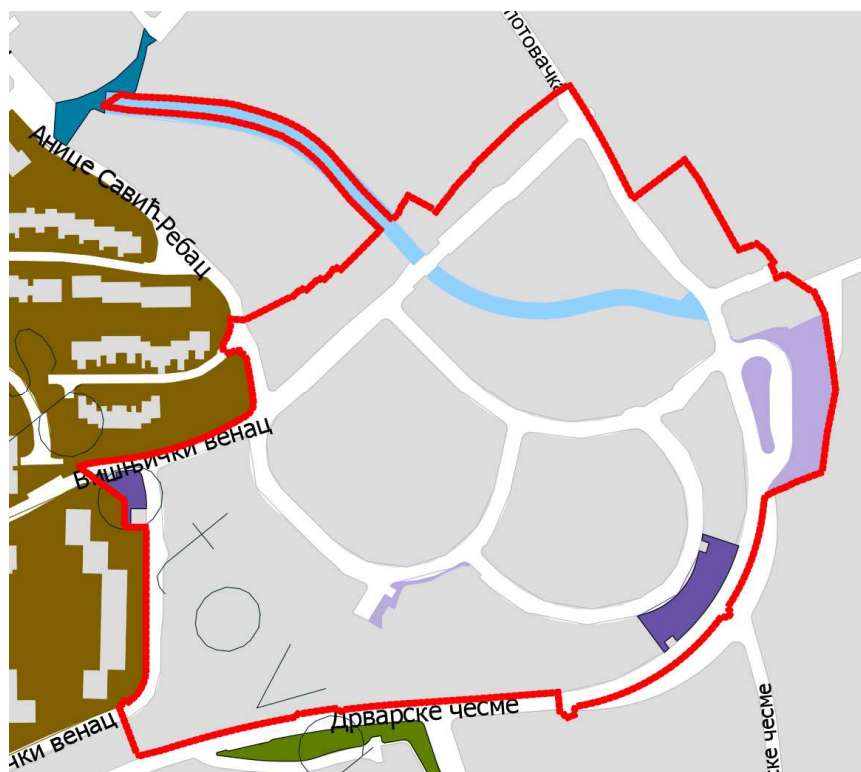
- | | |
|--|--|
| | С4 - зона породичног становања - санација неплански формираних блокова |
| | С7 - зона вишепородичног становања - санација неплански формираних блокова |
| | С9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок |
| | С10 - зона становања у новим комплексима |

ЗОНЕ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА

- | | |
|--|---|
| | К4 - зона пратећих комерцијалних садржаја |
|--|---|

Према ПГР система зелених површина, графички прилог бр. 3.6. „Планирани систем зелених површина“, на предметној локацији су планиране:

- саобраћајне површине
- водене површине
- јавне зелене површине – скверови и тргови и
- јавне зелене површине у регулацији саобраћајница



----- граница Плана

водене површине

саобраћајне површине

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- Скверови, тргови
- Зелени коридори
- Зелене површине у отвореним стамбеним блоковима
- Заштитни зелени појас

Планирано
Постојеће

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ДРУГИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ КОЈЕ СУ КЉУЧНЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине у регулацији саобраћајница

Изводи из ПГР Београда и ПГР система зелених површина су саставни део документације овог Елабората.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОГРАНИЧЕЊА

2.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

Подручје за које је донета Одлука о изради Плана, обухваћено је Планом детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, градска општина Палилула („Службени лист града Београда“, бр. 127/16), осим северозападнoг крака улице Деспотовачка који остаје на снази према наведеном Плану детаљне регулације и јужног дела улице Даринке Јеврић који се налази у границама Плана детаљне регулације Вишњичке бање између улица Сланачки пут и Дрварске чесме – 1. фаза („Службени лист града Београда“ бр. 87/18).

Остала урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:

1. План детаљне регулације Вишњичке бање између улица Сланачки пут и Дрварске чесме – 1. фаза („Службени лист града Београда“ бр. 87/18), којим је дефинисан део регулације улице Даринке Јеврић, у контактном подручју на југу;
2. Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Вишњица, градска општина Палилула („Службени лист града Београда“, бр. 76/16), за који је завршен Јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације, а којим је дефинисан североисточни део границе и
3. ПГР Београда којим је дефинисана северозападна граница – регулација потока „Деспотовац“

Границе наведених важећих урбанистичких планова и донетих Одлука су саставни део документације овог Елабората.

2.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- становање
- саобраћајне површине
- поток „Деспотовац“
- комунална површина - ТС
- неизграђено земљиште

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 02 „Постојећа намена површина“, Р 1: 1000.

Површине за становање

Становање заузима површину од ~3,07 ha, са просечним индексом изграђености ~0,51 и индексом заузетости ~20%.

Највећи део предметног подручја је у средишном делу неизграђен. У ободним деловима Плана, на југоистоку и југозападу је у ранијем периоду реализована породична и вишепородична стамбена изградња. На појединим катастарским парцелама налази се више објеката или делова објеката, без одговарајућег правног основа и планског усмерења и без поштовања правила о међусобној удаљености и начина постављања у односу на регулациону линију.

Објекти на парцелама су претежно слободностојећи и једнострано узидани, спратности П - П+3+Пк. Објекти имају претежно стамбену намену, а делови појединих објеката имају и комерцијалне садржаје.

Путничка возила се паркирају на сопственим катастарским парцелама и на улицама.



Према подацима из катастра, неки од објеката су преузети из земљишних књига, неки су уписани по Закону о озакоњењу објеката, а постоје и нелегални објекти.

Терен је у значајном паду ~29 m од југа према северу, односно према реци Дунав. У средишном делу је формирана увала која се простира амфитеатрано у односу на границу Плана.

Поток „Деспотовац“

У средишном северном делу предметног подручја, налази се неуређени поток „Деспотовац“ чији је део тока отворен, а део је зацевљен. Површина потока заузима површину од око 0,38 ha.

Зона потока је у континуитету неуређена и неодржавана и обилује самониклом вегетацијом.



Комунална површина – ТС

На површини од $\sim 139 \text{ m}^2$ је изграђена и у функцији слободностојећа бетонска трафо станица капацитета 10/0,4 kV „Вишњичка бања, Вишњички венац 111“ (рег. бр. Б-721), снаге 630 kVA.

Неизграђено земљиште

У обухвату Плана преовлађују неизграђене површине које заузимају око 8,34 ha. На овим површинама се налазе различити типови спонтано настале вегетације, пре свега шибља и нижих зељастих врста. Понегде се појављују и различите врсте самониклог, листопадног дрвећа малих висина, у фази развијених садница.



У обухвату Плана нису евидентирани постојеће површине за објекте и комплексе јавних служби.

2.3. Постојеће саобраћајне површине

Постојеће јавне саобраћајне површине

Садржаји унутар предметног подручја индиректно остварују везу са примарном уличном мрежом. Преко улице Деспотовачке остварује се веза са Вишњичком улицом,

а преко улица Вишњички венац и Даринке Јеврић, које се пружају ободом предметног подручја са јужне стране, остварује се веза са улицом Сланачки пут.

Улице које се налазе у границама Плана, као и оне које опасују предметни простор део су секундарне уличне мреже града. Постојеће улице су недефинисаних попречних профила, недостајућих тротоарских површина, са или без асфалтног застора.

Постојеће стање терена је са великим денивелацијама које захтевају земљане радове већег обима.

Пешачки саобраћај се одвија тротоарима, уз коловоз променљиве ширине.

Паркирање возила обавља се на припадајућим парцелама, у регулацији улица (на тротоару), као и на свим расположивим површинама.

Садржаји унутар предметног простора нису опслужени линијама јавног градског превоза.

2.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Постојећа водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају територија обухваћена предметним Планом припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда. Дуж улице Даринке Јеврић изграђен је цевовод B2Ø600 mm, а у улици Вишњички венац цевовод B2Ø250 mm.

У оквиру насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је изграђена секундарна водоводна мрежа димензија Ø150 mm, Ø100 mm и мањих пречника.

Постојећа канализациона мрежа и објекти

Територија обухваћена Планом, према Генералном решењу Београдске канализације припада територији Централног градског канализационог система, делу на коме се канализање обавља сепарационо.

Реципијент за употребљене воде је планирани колектор Интерцептор, а за атмосферске воде Деспотовачки поток. До изградње планираног колектора Интерцептора, главни реципијент за употребљене воде је постојећи фекални колектор 120/80 cm у Вишњичкој улици (ван границе Плана) и постојећа фекална канализација ФК300 mm у близини улице Вишњички венац и ФК500-ФК600 mm у улици Даринке Јеврић.

На предметној територији делимично је изграђена фекална и атмосферска канализација.

У оквиру насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је изграђена секундарна канализациона мрежа, атмосферска у фекална.

Водопривреда

Предметно подручје припада сливу потока Деспотовац који је према Одлуци о утврђивању пописа вода I реда, категорисан као водоток II реда. Улива се у Дунавски

рукавац на Ада Хуји као зацевљен водоток. Водоток је целим током у подручју Детаљног урбанистичког плана Вишњице („Службени лист града Београда“, бр. 11/78) нерегулисан и неуређен. Овим ДУП-ом је планиран отворен тип регулације са широким и прецењеним протицијаним профилем, обзиром да је површина слива потока Деспотовац око 0,5 km². Стање водотока у оквиру разматраног подручја захтева његово уређење и улапање са низводном зацевљеном деоницом као јединствене техничке целине и повезивање са осталом постојећом и планираном хидротехничком инфраструктуром.

У границама Плана налазила се каптажа Деспотовачког потока која је потпуно девастирана.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђена је једна слободностојећа ТС 10/0,4 kV „Вишњичка бања, Вишњички венац 111“ (рег. бр. „Б-721“), снаге 1000 kVA“ и мањи број стубних ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно пратећи коридор саобраћајних површина.

Напајање предметног подручја, односно поменутих ТС 10/0,4 kV, електричном енергијом оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 1“.

Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју Н°2 и Н°3 издвојеног степена (ИС) „Вишњичка бања“ и кабловском подручју ИС „Вишњица“ који су повезани са аутоматском телефонском централом (АТЦ) „Карабурма“. У оквиру границе предметног Плана изграђена је телекомуникациона (тк) канализација, испод постојећег тротоарског простора и слободне површине Улице Даринке Јеврић, као и испод постојеће слободне површине улица Нова 4 (Вишњички венац) и Улица Деспотовачка.

Приводна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију и слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. У граници Плана изграђен је оптички тк кабл на релацији АТЦ „Карабурма“ – ИС „Вишњица“ који обезбеђује значајан међумесни тк саобраћај.

Постојећа гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене гасоводне мреже и објеката.

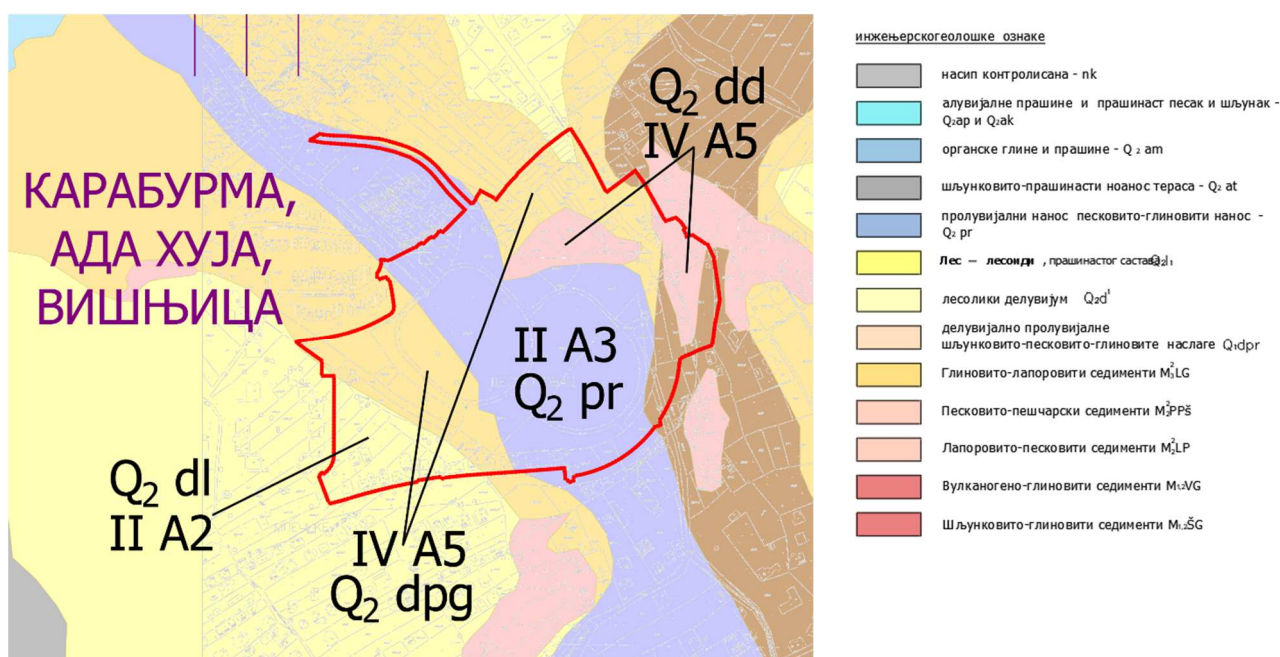
Постојећа топловодна мрежа и објекти

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Вишњичка бања“, односно топлотном конзуму магистралних топловада Ø355,6/500 mm, Ø267/6,3 mm и Ø168,3/250 mm изведених у коридору улица Вишњички венац и Сланачки пут.

Унутар границе Плана изведен је и постојећи топловод пречника $\varnothing 168,3/250$ mm између Улице Даринке Јеврић и Вишњички венац. При томе је само део постојећих објеката уз Улицу Даринке Јеврић прикључен на поменути даљински систем грејања, док остали објекти на разматраном подручју своје потребе за топлотном енергијом задовољавају из индивидуалних извора (ел. енергија, огревно дрво и др.).

2.5 Инжењерскогеолошки услови

Према подацима из ПГР Београд, на ширем простору констатовано је постојање четири Инжењерскогеолошке категорије терена. Већи део простора сврстан је у категорији условно повљних терена (II A2 и II A3), док је један мањи део сврстан у категорију неповољних терена (III A4).



За потребе израде Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 127/16) урађен је „Елабората о детаљним испитивањима терена за потребе израде геолошко-геотехничке документације као подлоге Плана детаљне регулације насеља Вишњицка бања III“, од стране Предузећа „Центар-М-Геотехника“ на основу кога су дефинисане основне инжењерскогеолошке карактеристике терена и то:

Морфолошке карактеристике терена

Према наведеном елаборату, испитан терен представља део једне велике увале која је формирана између Липака, Милкиног камена, Крдаља и реке Дунав. Микролокација представља средишњи део увале са kotaма терена у распону од 113 – 145 mпv. Према подацима из документације, заталасана површина терена последица је предузете антропогене делатности и деловања колувијалног процеса. Нагиб падине је од 4°-8°, док је на југозападу нешто стрмији и износи до 10-15°.

Правцем север-североисток протеже се корито Деспотовачког потока. Изворишни део потока је испод локалитета Милкин камен. Корито је у горњем делу тока неуређено, а у висини Улица Мала чесма и Дечија је у затворени колектор.

Геолошка грађа терена

Геолошка грађа истраживаног дела терена је изузетно сложена. На основу досадашњих истраживања дошло се до сазнања да геолошку грађу терена чине неогени седименти и квартани седименти.

Баденски седименти су представљени пакетом лапоровито-песковитих седимената - M_2^2LP , глиновито-лапоровитих седимената - M_2^2LG и песковито-пешчарским седиментима - $M_2^2PP\check{s}$. У централном делу истражног простора појављују се на дубини око 3,0-3,5 m, док су по ободу депресије на дубини око 1,0-1,5 m.

Квартарни седименти представљени су комплексом делувијално-пролувијалних (d-pr), делувијалних (d^{pg}) и пролувијалних седимената (pr). Делувијално-пролувијалне прашинасте глине (d-pr) представљају најстарије творевине квартарног комплекса. Делувијалне глиновите прашине (d^{pg}) издвојене су по ободу истражног простора, у зони око и испод Улице Даринке Јеврић. Пролувијалне насlage у виду застора запуњавају централни део увале. По ободу истражног простора и дуж саобраћајница, изведено је обимно насипање терена. Дебљина насипа је врло неуједначена од 1,0-1,5 m до преко 6,0-7,0 m не делу уз Улице Даринке Јеврић.

Хидрогеолошке карактеристике терена

У највећем делу истражног простора подземна вода се појављује на дубини између 3,0 m и 4,5 m и на овој дубини појављују се материјали који по филтрационим својствима припадају категорији слабије водопрпусних средина.

У деловима терена изграђеним од пролувијалних материјала констатован је висок ниво подземне воде око 1,4-2,0 m у односу на површину терена. Због повећане zasiћености тла изазваног површинском и подземном водом, терен је током већег дела године забарен.

Сеизмичке карактеристике терена

Већи део предметног простора обухваћен је сеизмичким истраживањима различитог степена детаљности при изради детаљне инжењерскогеолошке документације као подлоге за доношење планске документације.

На основу интензитета земљотреса из сеизмички најближе и најаче активне зоне Рудник-Лазаревац, утврђена је магнитуда и статистички реална могућност појаве земљотреса за повратни период од 50, 100 и 200 година. Према овим анализама, магнитуда за Београд је: $T_{(год.)}$ 50 100 200 и M 5.96.57.1.

Инжењерскогеолошке карактеристике издвојених чланова

Насуто тло (nt)

Констатовано је у мањем броју истражних бушотина у виду слоја дебљине од 0,5-2,0 m. Највеће распрострањење насипа регистровано је у делу терена испод и око Улице Даринке Јеврић. Дебљина насипа на појединим местима већа је од 6,0-7,0 m. Насипање је изведено стихијски и пре би се могло рећи да читав овај простор представља дивљу депонију на којој је одлаган материјал различитог састава.

Пролувијални седименти (pr)

Изграђују површински део испитиваног терена у централном делу увале. Дебљина им се повећава у самом центру увале и креће се од 2,6 - 9,2 m. Унутар комплекса разликује се површински и подински део. Повлатни део пролувијалног депозита представљен је прашинама, а подински прашинасто-песковитим глинама са ретким зрнима шљунка. Прелаз између ова два дела је поступан, најчешће изражен променом у боји материјала.

Делувијални седименти (d^{pg})

Највеће распрострањење делувијални седименти имају у југозападном делу истражног простора. Констатовани су на ободним странама увале, дебљина је променљива и варира од 2,0 m до 5,8 m. Делувијални седименти се појављују као глиновите прашине са инкрустацијама карбоната.

Делувијално-пролувијали седименти ($d-pr$)

Налазе се на врло малом делу испитиваног терена и то у подини делувијалних седимената. Представљени су прашинастим глинама са шљунковима. Развијне су у виду слоја дебљине 0,8-2,2 m, браонкасто жућкасте боје, са забојењима Mn и Fe хидроксида.

Песковито пешчарски седименти ($M_2^2PP\check{s}$)

Ови седименти преовлађује на ободним деловима увале и дебљине су 1,0-7,5 m. Представљени су пешчарима, песковима и лапорима. Пескови, пешчари и лапори ($PP\check{s}$) су слојевите и сочивасте текстуре. Дебљина слојева је од 0,2-1,0 m. Пешчари су крупнозрни до ситнозрни, локално конгломератични. Везиво је карбонатно, присутно у виду тањих прослојака и сочива, жућкасте боје.

Глиновито-лапоровити седименти (M_2^2GL)

Врло значајан пакет седимената у природној конструкцији терена. Налази се готово на читавом простору у подини кварталних или песковито-пешчарских седимената. Дебљина средине износи од 1,5 m до 7,5 m. Локално се налази и на самој површини терена. Представљени су лапоровитим глинама локално са прослојцима пескова.

Лапоровито-песковити седименти (M_2^2LP)

Изграђују подински део свих до сада описаних комплекса. Представљени су лапорима са прослојцима пескова. Појављују на дубини преко 6,0 m (на делу терена уз Улицу Даринке Јеврић, односно на дубини већој од 10,0 m у доњем делу истражног простора.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени активним клизањем.

2.6 Заштита непокретних културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11- др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), простор у оквиру границе Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

У границама Плана нема забележених археолошких локалитета нити појединачних археолошких налаза.

2.7 Заштита животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за урбанистичко планирање, Одељење за стратешко планирање, донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за предметни План IX-03 бр. 350.14-29/20 од 14.01.2021. године.

У процесу спровођења планског документа обавезно је поштовање и следећих мера:

- опремање предметног простора инфраструктурном мрежом и прикључцима у складу са планираним капацитетима;
- контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних површина, њихов обавезни третман у односу на присутне штетне садржаје (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) и њихово контролисано одвођење у канализацију;
- централизован начин загревања објеката;
- процентуално учешће зелених и незастртих површина на парцели у складу са условима који ће бити прибављени;
- управљање свим категоријама отпада као и посебним токовима отпада и амбалажом насталом у току коришћења објеката, мора бити у складу са законима којима је уређена ова област и другим важећим прописима из ове области и/или плановима управљања отпадом;

У Нацрту плана биће процењени утицаји планских решења и садржаја на чиниоце животне средине и у складу са тим дате мере и услови заштите животне средине као саставни и обавезујући део Плана.

2.8 Енергетска ефикасност

Планирани објекти морају да испуне захтеве у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“ бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ бр. 69/12 и 44/18 – др.закон). Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтајних панела за сопствене потребе електро енергије. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети и искористити повољан положај локације.

2.9 Ограничења

Заштита простора 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:

- уклапање са планским решењем регулације, нивелације и инфраструктурне мреже важећих планова у контактном подручју и
- геолошко-морфолошке карактеристике терена и висинска разлика – денивелација предметног неизграђеног земљишта.

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи циљеви израде Плана су:

- стварање планског основа за реализацију планираних намена у складу са савременим потребама, технологијама и условима заштите животне средине;
- дефинисање површина јавне и остале намене;
- дефинисање планираних капацитета изградње;
- дефинисање правила уређења и грађења предметног простора;
- опремање земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром и
- очување и унапређење животне средине.

4. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби – (J1)
- мрежа саобраћајница
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- зелене површине (зелене површине у регулацији саобраћајнице, П.2-3, ЗЗП.2-3 и С.2.-2) и

Површине осталих намена:

- површине за становање - С4, С10 (С10.1 и С10.2)
- мешовити градски центри - М6

Предложена планирана намена површина приказана је на графичком прилогу бр. 04 „Планирана намена површина“ Р 1:1000.

4.1 Површине јавне намене

Површине за објекте и комплексе јавних служби

Предшколске установе

За потребе смештаја деце предшколског узраста, на обухваћеном простору се планира локација за изградњу објекта предшколске установе – (J1). Локација се налази непосредно уз улицу Даринке Јеврић.

Према ПГР Београда, за изградњу предшколске установе су дефинисана општа правила уређења и грађења и то:

- капацитет – макс. 270 деце
- површина комплекса ПУ.....15-25 m²/ по детету (оптимално 15-20 m²)
- БРГП површина објекта..... 6,5-7,5 m²/ по детету
- паркирање - ван парцеле - 1ПМ на 3 запослена/ или 1 групу/ или 100 m² НГП

Оријентациона површина комплекса износи 4.080 m², а БРГП објекта и капацитети биће прецизно дефинисани у току израде Нацрта плана, на ажурним подлогама и у сарадњи са надлежним институцијама.

У непосредном окружењу предметне локације постоје изграђени, као и планирани ПГР-ом Београда капацитети који су намењени основним и средњешколским установама, установама примарне и социјалне заштите и установама културе.

У току израде Нацрта плана и у сарадњи са надлежним институцијама биће дефинисане евентуалне потребе за новим површинама локација и потребни капацитети за објекте и комплексе јавних служби.

Планиране саобраћајне површине

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда. У функционално рангираној уличној мрежи града, саобраћајнице унутар границе Плана остају део секундарне уличне мреже. Саобраћајна мрежа је планирана за двосмерни саобраћај како би се омогућио неометан и безбедан приступ свим планираним садржајима.

Планирану саобраћајну мрежу формирају постојеће саобраћајнице Деспотовачка и Даринке Јеврић, преко којих се остварује веза са Вишњичком улицом и Сланачким путем и новопланиране саобраћајнице унутар границе Плана.

Планирана регулација саобраћајница Деспотовачка и Даринке Јеврић износи 10,0 m, а у делу улице Даринке Јеврић, непосредно уз предшколску установу, планирана је укупна регулација 12,5 m.

Планиране саобраћајнице (Нова 1, Нова 2, Нова 3 и Нова 4) су планиране као стамбене и сервисне улице са укупном регулацијом од 9,0 m.

Имајући у виду да се у границама Плана не налазе трасе аутобуских линија, а да ће у циљу адекватне опслужености предметног простора бити потребно увођење нових аутобуских линија ЈГП-а, у обухвату Плана се задржава локација планиране аутобуске окретнице и планирана траса аутобуске линије према Плану детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 127/16).

Траса планиране аутобуске линије се пружа ободном саобраћајницом планиране улице Даринке Јеврић са јужне и источне стране предметног простора и завршава се окретницом ЈГП-а. Окретница је планирана са једносмерним режимом кретања.

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

За планиране садржаје потребно је складу са наменом и нормативима из ПГР Београда обезбедити потребан број паркинг места.

Планирано саобраћајно решење биће преиспитано након прибављања свих потребних подлога и услова надлежних институција. Коначни елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина у оквиру границе Плана, дефинисаће се у току израде Нацрта плана.

Планирана инфраструктурна мрежа и објекти

Водоводна мрежа и објекти

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана:

- постојећу водоводну мрежу нестандартних димензија реконструисати 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.

Канализациона мрежа и објекти

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана:

- постојећу канализациону мрежу нестандартних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације,
- канализационој мрежи, постојећој и планираној, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће у сваком тренутку за потребе текућег одржавања, на местима шатхова не смеју се планирати паркинг 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 за атмосферску канализацију и Ø250 mm за канализацију употребљених вода.

Како је планирана канализација, кишна и фекална, реципијент ширег сливног подручја потребно урадити Идејни пројекат атмосферске и фекалне канализације за целокупно сливно подручје према условима и техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације“.

Водопривреда

Планира се уређење нерегулисане деонице потока Деспотовац у оквиру границе плана, којом ће се обезбедити техничка целина са низводном зацевљеном деоницом и уређење - зацевљење потока Деспотовац на целој дужини тока.

У граници плана, за потребе регулације - зацевљења потока Деспотовац резервисати простор потребне ширине према условима надлежног ЈВП „Србијаводе“ којим треба обезбедити пријем и евакуацију велике воде повратног периода $T=100$ година. Хидролошке и хидрауличке карактеристике Деспотовачког потока дефинисати посебном техничком документацијом. Обзиром да је низводна деоница потока зацевљена, потребно је техничким решењем усвојити елементе регулације којим се

обезбеђује јединствена техничка целина на целом току потока Деспотовац и континуитет са низводном деоницом.

У зависности од пријемних капацитета низводне зацевљене деонице потока и меродавних протицаја и биланса са узводне деонице, техничком документацијом треба сагледати и потребе за евентуалном реконструкцијом низводне деонице изван граница предметног Плана. На локацији некадашње каптаже предвидети уливни објект и почетак регулације потока Деспотовац.

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈОМ“ у току израде Нацрта плана.

Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV на мрежу 10 kV биће могуће након уклапања ТС 110/10 kV „Београд 1“ у 10 kV мрежу, односно на постојеће и планиране повезне 10 kV водове између ТС 110/10 kV „Београд 1“ и ТС 110/10 kV „Београд 19 (Миријево)“. Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“, на поменуте 10 kV кабловске водове. Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити електроенергетску мрежу 0,4 kV као и водове ЈО.

Планиране електроенергетске 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 електроенергетских водова.

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

Планирана тк опрема и уређаји, повезаће се оптичким каблом на постојећу АТЦ „Карабурма“.

Од планираних тк концентрација формирати нова кабловска подручја и положити тк каблове до планираних претплатника. У том смислу, планира се сложена тк инфраструктура која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области.

Дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са једне стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Планиране тк каблове, вишенаменске каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагати кроз тк канализацију. Дистрибутивне тк каблове који су постављени кроз тк канализацију или су положени слободно у земљу, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже планираће се изградња базне станице мобилне телефоније.

Планирану базну станицу повезати оптичким тк каблом на АТЦ „Карабурма“.

Гасоводна мрежа и објекти

Изградњом планираних елемената гасоводне мреже и гасификацијом насеља Вишњица у контактної зони предметног Плана, стекли би се услови за прикључење планираних потрошача.

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

Топловодна мрежа

Прикључење на постојећу топоводну мрежу се планира изградњом магистралне топоводне мреже пречника Ø219,1/315 mm и Ø273/400 mm у планираним саобраћајницама.

Планирана топоводна мрежа постављена је у јавним површинама, а тамо где се постојећи топовод налази у осталој намени, планира се његово измештање и реконструкција на већи пречник.

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

Планиране зелене површине

Планом је предвиђено формирање јавних зелених површина чија је укупна површина ~ 1,32 ha.

У североисточном делу Плана, код окретнице возила јавног градског превоза планиране су зелене површине у регулацији саобраћајнице и са вегетацијом која је примерена за ову врсту површина.

У циљу обезбеђивања услова за миран одмор становника, игру деце и унапређење визуелног квалитета окружења и животне средине, у средишном делу Плана планира се формирање „Мини парка“ (П.2-3) са затрављеним површинама и применом вртно-архитектонских елемената (степенице, стазе, парковски мобилијар и др.).

На сверозападу, у зони зацевљења регулације потока Деспотовац планира се „Заштитни зелени појас“ (ЗЗП.2-3) и примена вегетације у складу са наменом.

У северозападном делу границе Плана планира се „Парковски уређен сквер“ (С.2.-2) са садржајима који су прилагођени овом типу сквера и пејзажно-архитектонском решењу.

За планиране зелене површине обезбедити неопходну инфраструктуру (осветљење, водоснабдевање, канализација,...).

4.2 Површине осталих намена

На обухваћеном подручју планира се становање и мешовити градски центри. У површинама за становање су дефинисани:

- породично становање - санација неплански формираних блокова (C4);
- становање у новим комплексима (C10)
 - породично становање (C10.1)
 - вишепородично становање (C10.2)
- мешовити градски центри у зони ниске спратности - зона (M6)

Породично становање – санација неплански формираних блокова – зона (C4)

На северозападу, у делу уз планирану саобраћајницу Нова 3 планира се породично становање - санација неплански формираних блокова (C4)

Правила грађења у зони породичног становања – санација неплански формираних блокова (C4)

- основна намена: породично становање
- са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;
- однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је мин. 80% : макс. 20%;
- максимални индекс заузетости („З“) на парцели је до 40%;
- висина објекта: максимална висина венца објекта је 9.0 m, а максимална висина слемена је 12.5 m у односу на нулту коту;
- висина помоћних објеката: максимална висина венца је 4.0 m, а максимална висина слемена је 6.0 m у односу на нулту коту;
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60%;
минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 20%;
- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним ПГР Београда; за становање: 1.1 ПМ по стану;
за комерцијалне садржаје:
1ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја;
1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора;
1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
1ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²;
- објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;

- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Становање у новим комплексима (C10)

Основну намену површина ове зоне чине:

- породично становање у низу (C10.1)
- вишепородично становање (C10.2)

Становања у новим комплексима - породично становање – објекти у низу зона (C10.1)

На северозападу, у делу уз планирану саобраћајницу Нова 3 планира се породично становање у низу (C.10.1) које чини наставак раније формиране типологије насеља „Вишњићка бања“ са објектима породичног становања у низу.

Правила грађења у новим комплексима - породично становање - објекти у низу-зона (C10.1)

- основна намена: породично становање
- са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;
- однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је мин. 80% : макс. 20%;
- на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат;
- максимални индекс заузетости („З“) на парцели је до 40%;
- висина објекта: максимална висина венца објекта је 9.0 m, а максимална висина слемена је 12.5 m у односу на нулту коту;
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%;
- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним ПГР Београда; за становање: 1.1 ПМ по стану; за комерцијалне садржаје:
1ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја;
1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора;
1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
1ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²;
- објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;

- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Становање у новим комплексима - вишепородично становање - зона (C10.2)

Највећим делом обухваћеног подручја је планирана ова зона. Терен је у значајној каскадној денивелацији од југа ка северу. Применом урбанистичких параметара за зону (C8) - зона вишепородичног становања, биће омогућено подизање урбаног нивоа овог простора, као и реализација стамбене изградње која је примерена за нове комплексе.

Правила грађења у зони вишепородичног становања - зона (C10.2)

- основна намена: вишепородично становање
- са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;
- однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је мин. 80% : макс. 20%;
- општа правила и параметри за све намене у зони су исти;
- максимални индекс заузетости („З“) на парцели је до 40%;
- висина објекта: максимална висина венца објекта је 24,0 m, а максимална висина слемена је до 27,5 m у односу на нулту коту;
- максимална висина објекта се одређује и у односу на ширину улице и за нове блокове износи 1.0 ширина улице;
- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија;
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60%; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%;
- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним ПГР Београда; за становање: 1.1 ПМ по стану;
за комерцијалне садржаје:
1ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја;
1ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора;
1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
1ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²;
- објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Коначна подела на подзоне утврдиће се кроз израду Нацрта плана.

Мешовити градски центри у зони ниске спратности - зона (М6)

Зоне мешовитих градских центара у зони ниске спратности – зона М6, планира се делом на југу уз улицу Даринке Јеврић и делом на северу уз улицу Деспотовачка.

Правила грађења у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности - зона (М6)

- мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0 - 80% : 20% - 100% на нивоу грађевинске парцеле;
- са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку;
- компатибилна намена може бити заступљена до 80%;
- општа правила и параметри за све намене у зони су исти;
- у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји;
- максимални индекс заузетости („З“) на парцели је до 40%;
- висина објекта: максимална висина венца објекта је 13,0 m, а максимална висина слемена је до 16,0 m у односу на нулту коту;
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60%;
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%;
- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним ПГР Београда; за становање: 1.1 ПМ по стану;
за комерцијалне садржаје:
1 ПМ на 50 m² продајног простора трговинских садржаја;
1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора;
1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
1 ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²;
- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Коначна подела на подзоне утврдиће се кроз израду Нацрта плана.

4.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

Табела 1. Биланс површина постојећих и планираних намена (оријентационо)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће ха (оријентационо)	(%)	планирано ха (оријентационо)	(%)
саобраћајне површине	0,83	6,57	1,92	15,23
комуналне површине - ТС	0,01	0,08	-	-
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	-	-	0,02	0,12
површине за објекте и комплексе јавних служби (Ј1)	-	-	0,41	3,27
јавне зелене површине	-	-	1,32	10,47
водене површине	0,38	3,01	-	-
укупно јавне површине	1,22	9,66	3,67	29,09
површине за становање	3,07	24,31	7,29	57,66
мешовити градски центри	-	-	1,67	13,25
неуређене површине	8,34	66,03	-	-
укупно остале површине	11,41	90,34	8,96	70,91
Укупно План			12,63	100,00

Табела 2. Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Изменама и допунама Плана и по Плану генералне регулације

		ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА			ПГР		
намена	зона	„З“ индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	макс. висина венца објекта (m)	„З“ индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	макс. висина венца објекта (m)
породично становање	С4	40	мин. 60% у директном контакту мин. 20%	9	30-50 (+15%угао)	мин. 50% у директном контакту мин. 20%	9
становање у новим комплексима	С10	породично и вишепородично становање					
породично становање - објекти у низу	С10.1	40	мин. 60% у директном контакту мин. 30%	9	50	мин. 50% у директном контакту мин. 30%	9
вишепородично становање	С10.2	40	мин. 60% у директном контакту мин. 15%	24	50	мин. 50% у директном контакту мин. 15%	24
мешовити градски центри - зона ниске спрат.	М6	40	мин. 60% у директном контакту мин. 15%	13	60 (+15%угао)	мин. 40% у директном контакту мин. 15%	13

Табела 3. Процењена планирана БРГП

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо) m ²	УКУПНО ПЛАНИРАНО (постојеће + ново) (оријентационо) m ²
површина Плана	126.330	126.330
БРГП становања	14.230	182.090
БРГП мешовитих градских центара	-	30.100
БРГП објеката и комплекса јавних служби	-	1.800
број станова	142	2.096
број становника	426	6.080

Табела 4. Укупно процењени капацитети инфраструктуре (оријентационо)

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
апроксимативна једновремена снага	P _j = 6285 kW
планирани вид грејања	снабдевање природним гасом
број телефонских прикључака	2280
средња дневна потрошња воде	Q _{sr,dn} : 10,5 l/s
противпожарна заштита	Q pož: 10 l/s

У фази израде Нацрта плана и након остварене сарадње са свим надлежним институцијама биће прецизно дефинисани биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу зона, као и планирани капацитети изградње.

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- повећање атрактивности подручја;
- формирање нових стамбених површина за реализацију потреба за вишепородичним и породичним становањем, у складу са просторним могућностима подручја;
- олакшавање и убрзавање процеса реализације планираних садржаја;
- адекватно опремање предметног подручја примарном саобраћајном и инфраструктурном мрежом и објектима;
- унапређење стања животне средине кроз рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње и
- употпуњавање и унапређење важних градских визура и силуете града.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су:

ГРАФИЧКИ ДЕО и

ДОКУМЕНТАЦИЈА