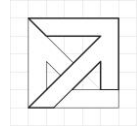


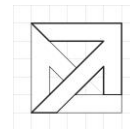
План детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин

Елаборат за рани јавни увид

Београд, јануар 2020.

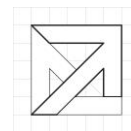


Наручилац израде плана:	АМАН д.о.о. Виноградска
Носилац израде плана:	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ Краљице Марије 1
Обрађивач:	Архитектонски студио „МЗ Студио“ Патријарха Варнаве 26, Београд
Руководилац израде плана:	Милена Зиндовић, д.и.а.
Радни тим:	
Сарадници:	Наташа Ђурић, д.и.а.
Саобраћај и саобраћајне површине:	Снежана Димитријевић, д.и.с.
Водоводна и канализациона мрежа:	Ивана Ђумић, д.и.г.
Електроенергетска и ТТ мрежа:	Ивица Димитријевић, д.и.е.
Гасоводна и топловодна мрежа:	Драган Боговац, д.и.м.

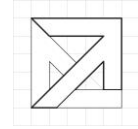


Садржај

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
I.1. УВОД	5
I.2. ОБУХВАТ ПЛАНА	5
I.3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	6
I.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	19
I.4.1. Постојећа планска документација	19
I.4.2. Постојеће коришћење земљишта	19
Површине за становање	20
Комерцијални садржаји	21
Неизграђено земљиште	22
I.4.3. Постојеће саобраћајне површине	22
Улична мрежа	22
Јавни градски превоз	23
Паркирање	23
I.4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	24
Водоводна мрежа и објекти	24
Канализациона мрежа и објекти	24
Водопривреда	24
Електроенергетска мрежа и објекти	24
Телекомуникациона мрежа и објекти	24
Топловодна мрежа и објекти	24
Гасоводна мрежа и објекти	24
I.4.5. Инжењерско геолошки услови	25
I.5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	25
I.6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	26
I.7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	26
I.7.1. Површине јавне намене	27
Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	27
Паркирање	28
Јавни градски превоз	28
Планирана водоводна мрежа и објекти	28
Планирана канализациона мрежа и објекти	28



Планирана електроенергетска мрежа и објекти.....	28
Планирана телекомуникациона мрежа и објекти.....	28
Планирана топловодна мрежа и објекти.....	29
Планирана гасоводна мрежа и објекти.....	29
I.7.2. Површине остале намене.....	29
Планирани мешовити градски центри.....	29
Планирани комерцијални садржаји у зони ниске спратности.....	30
I.1. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	32
II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	33
III. ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	34



I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I.1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин, Градска општина Сурчин (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке од изради Плана детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин, Градска општина Сурчин („Службени лист града Београда“, бр. 63/19) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25.07.2019. године.

Иницијативу за израду Плана покренуло је предузеће АМАН д.о.о. (допис бр. IX03-350.10-135 од 08.10.2018. године, упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове).

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исп., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 -УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон и 9/20)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19)
- Одлука Скупштине града Београда о изради Плана детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин, Градска општина Сурчин („Службени лист града Београда“, број 63/19)
- Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 бр. 350.14-26/19 од 16. 07. 2019. године („Службени лист града Београда“, број 63/19)

Плански основ за израду овог Плана садржан је у:

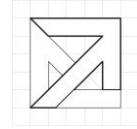
- Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), и
- Плану генералне регулације система зелених површина (Службени лист града Београда“, бр. 110/19)

I.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Границом Плана обухваћен је део територије градске општине Сурчин, дефинисан:

- регулацијом саобраћајнице Виноградске са северне стране (обухватајући је),
- границом КП 4601/3 КО Сурчин са западне стране (обухватајући је),
- регулацијом Дудовског канала са јужне стране, и
- регулацијом инфраструктурног коридора са источне стране (планираним ПДР-ом за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице – I фаза, од саобраћајнице Т-6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом „Никола Тесла“, („Службени лист Града Београда“, бр. 62/14)).

План детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин



Површина обухваћена планом износи око **10 ha**. Коначна граница Плана детаљне регулације ће се утврдити приликом израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак,
- Извод из дигиталног катастарског плана катастра непокретности 952-966/2019
- Копија плана катастра водова 952-966/2019

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 на орто-фото снимку“.

I.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), којим је предметно подручје планирано за мешовите градске центре, као и у Плану генералне регулације система зелених површина (Службени лист града Београда“, бр. 110/19).

Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX)

Према ПГР Београда, подручје предметног плана припада карактеристичној целини Целина XI – Аеродром, Зона Аутопут, Сурчин.

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

Површине јавне намене:

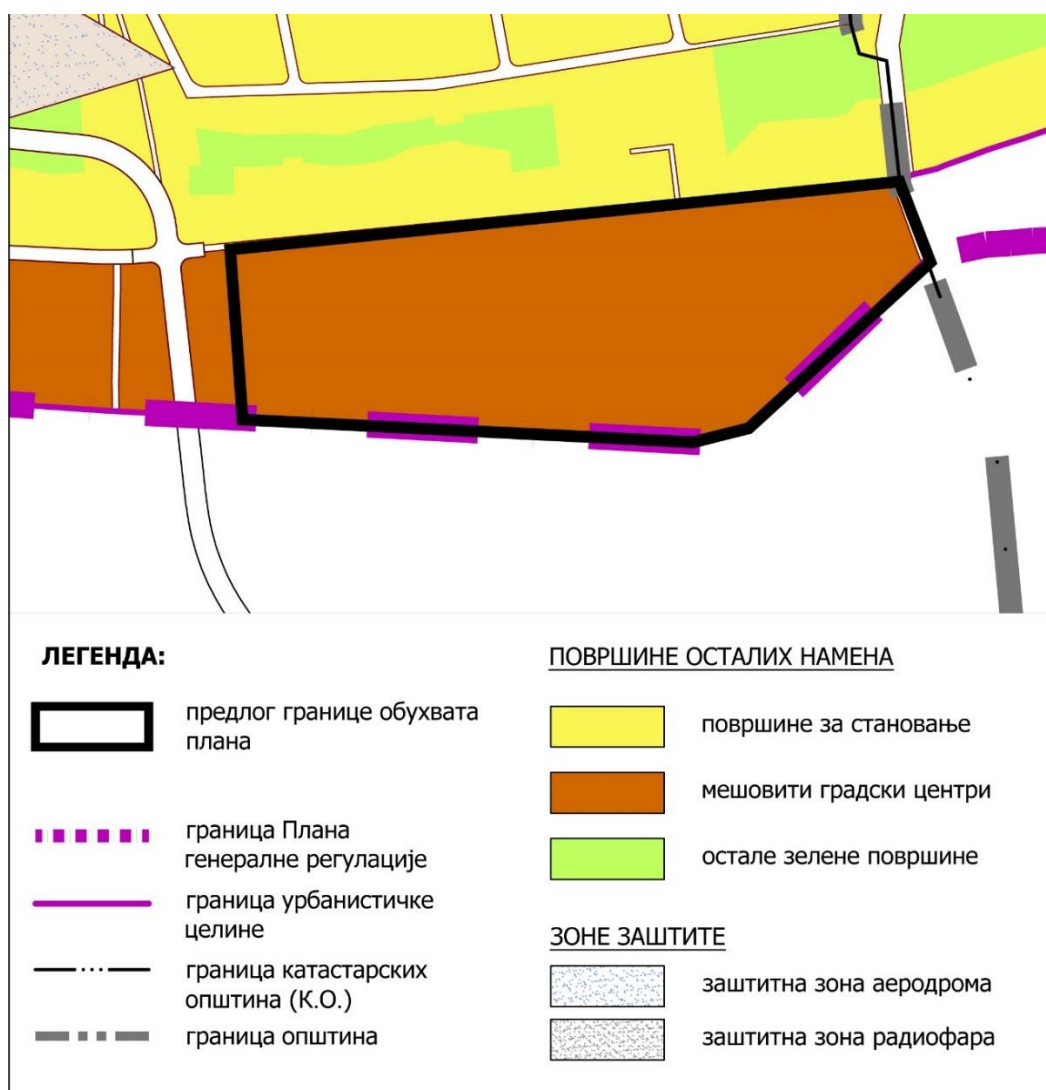
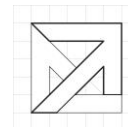
- Саобраћајне површине
- Мрежа саобраћајница

Површине осталих намена:

- Мешовити градски центри

У обухвату Плана нема заштићених природних и културних добара. Подручје плана припада широј зони санитарне заштите водоизворишта.

Даље спровођење ПГР Београда за обухваћену територију планирано је обавезном израдом плана детаљне регулације.



Слика 1. Извод из ПГРа „Планирана намена површина“

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Према ПГР-у, за предметну зону дати су следећи параметри и правила грађења:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (М6)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> мешовити градски центар мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност



	<p>намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.5 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс. • максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону 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.
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> • све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Намене дефинисане у графичким прилозима 2-1 до 2-9 "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Наведена компатибилност намена примењује се у даљој разради плана генералне регулације, кроз израду планова детаљне регулације, а за планиране намене у подручјима за непосредну примену плана генералне регулације примењују се правила за компатибилност намена, дефинисана за зоне са истим правилима грађења.

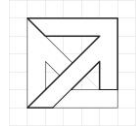


Табела „Компатибилност намена“

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												
		Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовити градски центри	Површине за комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Саобраћајне површине	о	Х ¹		Х ¹	Х ⁸				Х ⁹	Х ⁸			Х
	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Х ¹	о		Х ¹		Х ²			Х				Х
	Комуналне површине	Х ¹	Х ¹	о	Х ¹					Х ¹⁰			Х ⁴	Х
	Јавне зелене површине/шуме	Х ¹	Х ¹		о									Х
	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Х ¹	Х ¹		Х ¹	о	Х ³						Х ¹¹	Х
	Површине за спортске објекте и комплексе	Х ¹	Х ¹		Х ¹	Х ⁷	о			Х ⁷				Х
	Површине за становање	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х	Х	о	Х	Х			Х	Х
	Мешовити градски центри	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х	Х	Х	о	Х			Х	Х
	Површине за комерцијалне садржаје	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х	Х	Х		о			Х	Х
	Површине за привредне зоне	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х ⁶	Х			Х	о			Х
	Површине за привредне паркове	Х ¹	Х ¹		Х ¹	Х	Х	Х ⁵	Х	Х ⁵	Х	о		Х
	Површине за верске објекте и комплексе	Х ¹	Х ¹		Х ¹					Х			о	Х
	Остале зелене површине	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х ¹²	Х ¹²	Х ¹²	Х ¹²	Х ¹²	Х	о

Објашњење напомена назначених у табели:

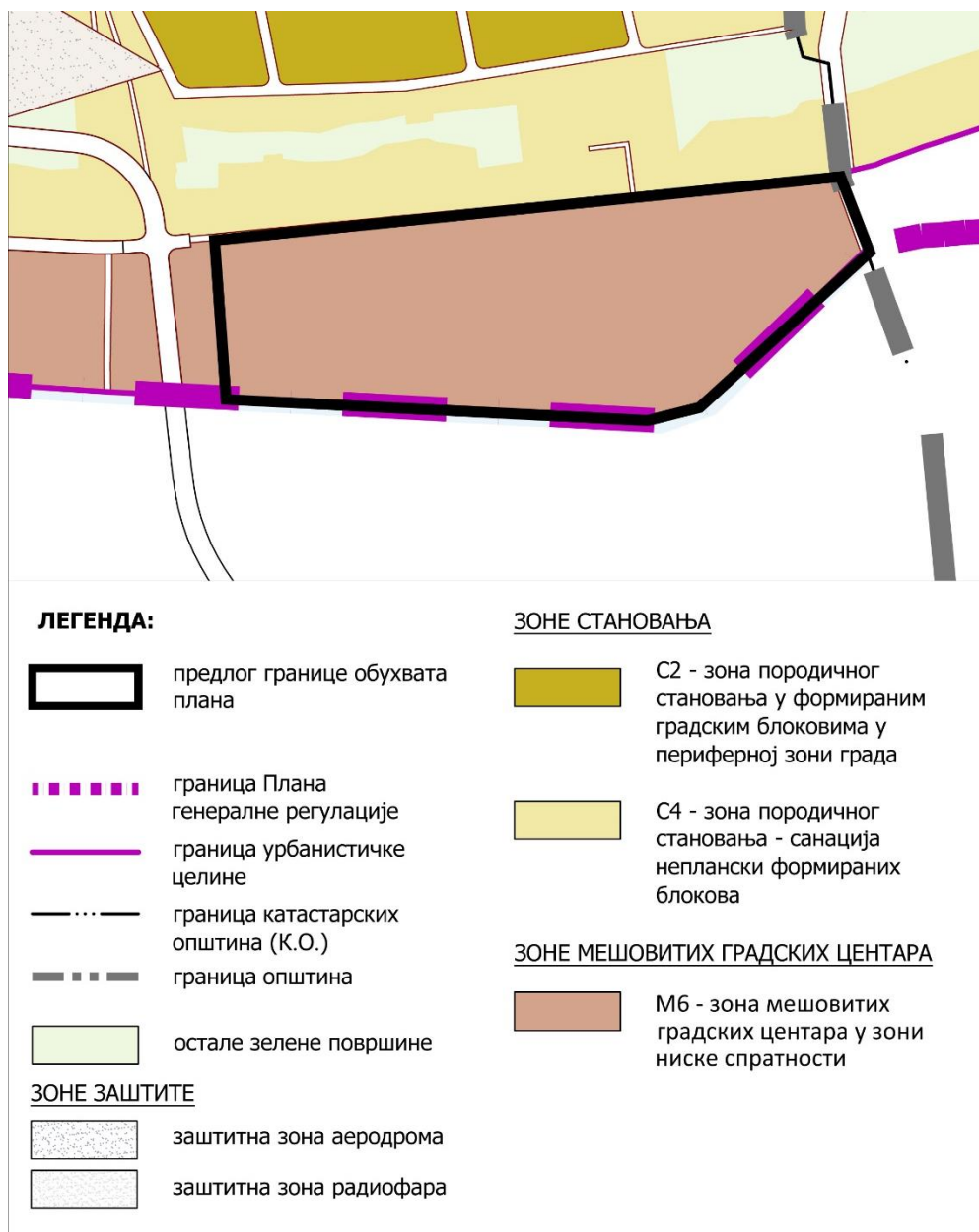
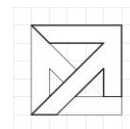
1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.
2. Отворени спортски терени могу се планирати у оквиру појединих инфраструктурних површина, нпр. на пратећим зеленим површинама отворених и затворених ретензија и водотока.



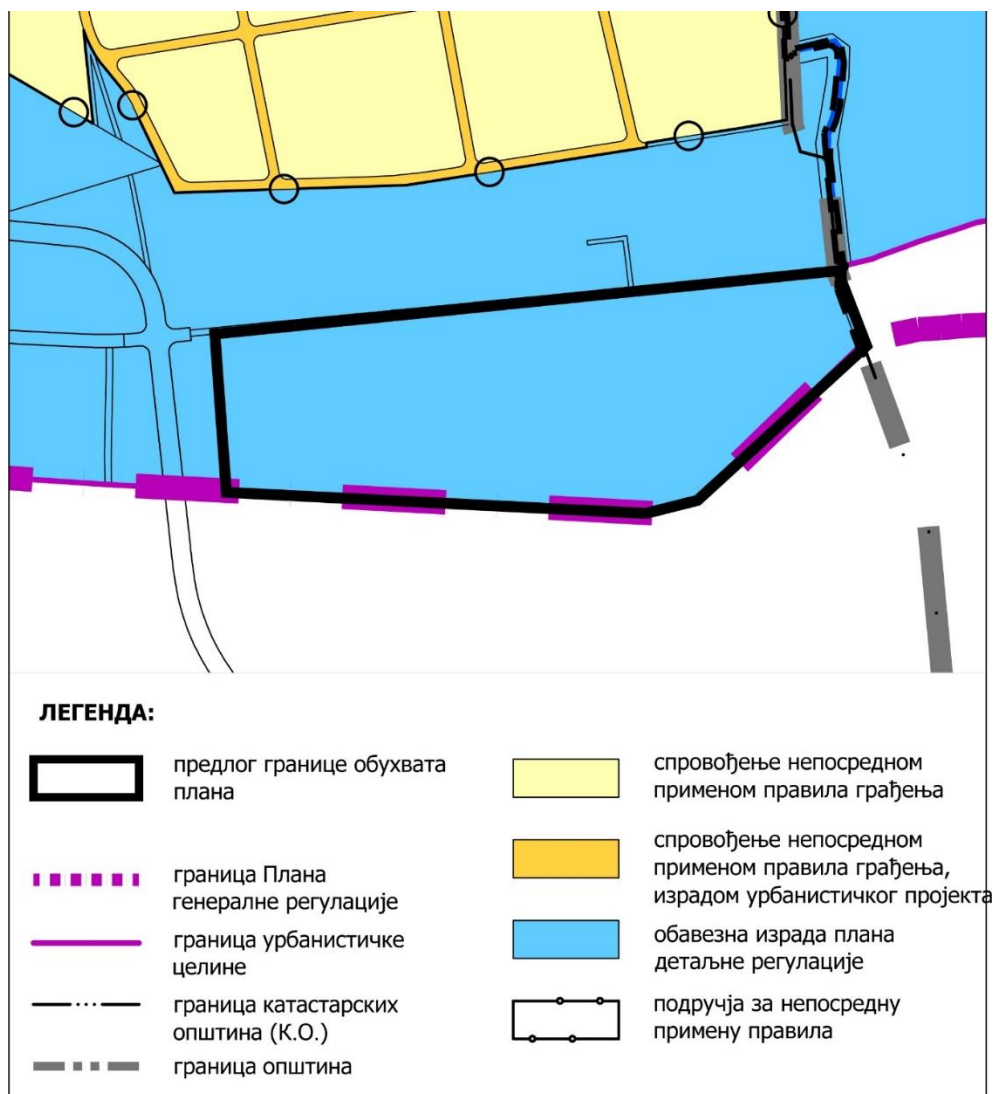
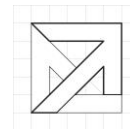
3. Спортски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру објеката јавних служби (школа, установа социјалне заштите и др.)
4. Верски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру комплекса гробља.
5. У оквиру намена "привредни паркови" могу се планирати комерцијални садржаји, хотелски капацитети и становање.
6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.
7. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се планирати специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра, спортски клубови, спортски сервиси и хангари за опрему и туристички капацитети свих врста, пратећи комерцијални садржаји, али са највише до 40% укупне планиране БРГП.
8. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи јавне службе као пратећи садржаји, магацини и складишта, под условом да су задовољени критеријуми и мере заштите животне средине везани за њихову намену и локацију.
9. У оквиру саобраћајних површина могу се планирати и пратећи комерцијални садржаји.
10. У оквиру комуналних површина – градских пијаца и гробља могу се планирати пратећи комерцијални садржаји.
11. У оквиру болничких комплекса могу се реализовати и верски објекти.
12. У оквиру осталих зелених површина могу се планирати и друге намене, искључиво израдом плана детаљне регулације.

Извод из ПГР Београда је саставни део документације овог Елабората.

План детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин



Слика 2. Извод из ПГРа „Подела на зоне са истим правилима грађења“



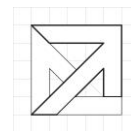
Слика 3. Извод из ПГРА „Начин спровођења плана“

Извод из Плана генералне регулације система зелених површина

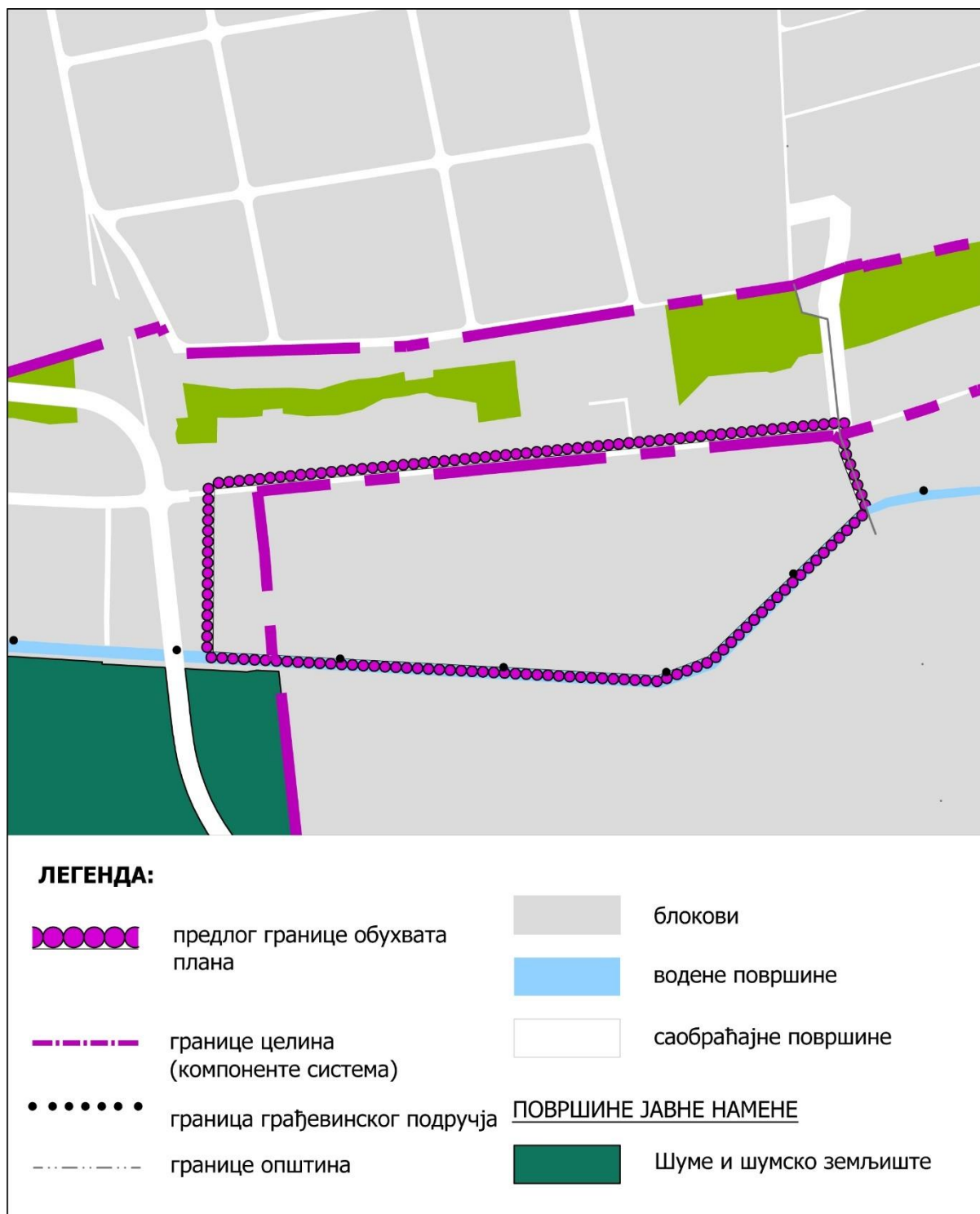
У Плану генералне регулације система зелених површина предметно подручје налази се у компонентама: IV - „Зелене везе“ система зелених површина и VI - Дисконтинуално изграђено подручје, међутим у обухвату нема ни постојећих ни планираних јавних зелених површина и шума. Услед тога, није могућа непосредна примена ПГРА система зелених површина.

Према типологији предела, предметно подручје налази се на рубу алувијалне заравни Срема, али у обухвату плана нема заштићених објеката нити целина.

Планом генералне регулације система зелених површина дата су и Општа правила уређења и грађења, која се примењују као основ за израду планова детаљне разраде. Обзиром на постојећу и планирану намену у предметном подручју, могу се применити општа правила за зелене површине и шуме у оквиру осталих намена, и то:



Слика 4. Извод из ПГРа система зелених површина „Подела на целине“



Слика 5. Извод из ПГРа система зелених површина „Планирани систем зелених површина“



1.7.2 Зелене површине мешовитих градских центара

Површине мешовитих градских центара у централној зони града, линеарним потезима дуж главних саобраћајница или концентрацијом у центрима градских подцелина су оне у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са пословним приземљем.

Урбанистички параметри за мешовите градске центре су, ПГР грађевинског подручја Београда, дефинисани у зависности у којој се градској зони локација налази, ранга и карактера саобраћајнице уз коју се налазе као и од карактеристика урбаног ткива у непосредном окружењу. За све објекте различитих намена важе иста правила грађења и урбанистички параметри.

У постојећим објектима на потезима мешовите намене планира се трансформација приземља, сутерена и евентуално осталих етажа у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумева изградњу како пословних тако и стамбених објеката са обавезним пословањем најмање у приземљу.

ПГР грађевинског подручја Београда предложени су типови изградње мешовите намене у зависности од локације, окружења и морфологије и изражене кроз услове за уређење и изградњу, као:

- зона мешовитих градских центара у зони центра Београда (М1)
- зона мешовитих градских центара Новог Београда (М2)
- зона мешовитих градских центара у центру Земуна (М3)
- зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4)
- зона мешовитих градских центара у зони средње спратности (М5)
- зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности (М6)

Зелене површине у оквиру ових зона део су предметним Планом дефинисаних целина „Континуално изграђено градско ткиво“, „Унутрашњи прстен“ зелених површина Београда, „Зелена веза“ система зелених површина Београда и/или „Дисконтинуално изграђено подручје“.

Планским решењем предвиђено је очување и унапређење постојећих, као и подизање нових зелених површина на подручју мешовитих градских центара. Зелене површине на подручју мешовитих градских центара примарно треба да буду декоративно уређене зелене површине, озелењене репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана, са воденим елементима и сл. Приликом планирања зелених површина у оквиру зоне мешовитих градских центара потребно је применити дефинисане нормативе и прописана општа правила уређења и грађења за конкретну зону (Табела 14).

У циљу успостављања зелене инфраструктуре града, односно очувања и унапређења целина система, посебно „Унутрашњег прстена“ система и „Зелене везе“ система, предметним Планом је за поједине зоне, на подручју ових целина, планирано повећање минималног процента зелених површина у директном контакту са тлом, у односу на параметре прописане ПГР грађевинског подручја Београда, а у оквиру минималног процента слободних и зелених површина на парцели утврђеног ПГР грађевинског подручја Београда.



Табела 14

Зоне мешовитих градских центара	Минимални % слободних и зелених површина на парцели (према ПГР грађевинског подручја Београда)	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели (према ПГР грађевинског подручја Београда)	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели у зони „Унутрашњем прстену“ система	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели у зони „Зелена веза“ система
M1	40 изузетно 30 (уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП)	10	15	10
M2	40	15	20	15
M3	40	15	15	15
M4	40 изузетно 50 (у блоку 12 на Новом Београду)	10	15	15
M5	40	15	20	25
M6	40	15	20	20

Уколико се на парцелама постојећих мешовитих градских центара налазе зелене површине у директном контакту са тлом више од минимално прописаног %, а у целинама „Унутрашњи прстен“, „Спољашњи прстен“ и „Зелена веза“ система зелених површина Београда, у процесу реконструкције настојати да се у целости сачувају и унапреде.

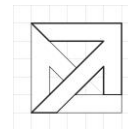
У оквиру мешовитих градских центара, када је дуж улица и булевара већина објеката на регулацији пословна, односно најмање једна (приземна) етажа је пословна, дуж саобраћајница је **потребно формирати минимално једноредне дрвореде**, а према правилима дефинисаним за зелене површине и дрвореде у регулацији саобраћајница.

Препоручује се **подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, као и вертикално озелењавање фасада** објеката, надземних и подземних гаража (изнад подземне гараже у слоју земље дебљине 1,2 m, а изнад равних кровова објеката у минимално 30 cm земљишног супстрата), а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката. Овај тип зелених површина предлаже се нарочито на објектима у зонама дефицитарним са зеленим површинама, као и локацијама где није могуће реализовати зелену површину на терену.

1.7.3 Зелене површине комерцијалних садржаја

Ако у комплексу/блоку доминирају комерцијални садржаји сматра се да комплекс/блок има комерцијалну намену, која може бити у функцији:

- трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, робне куће, пијаце, отворени тржни центри, пијаце старих ствари);
- изложбених простора (сајмови);
- угоститељства (хотели, пансиони, ресторани, агенције...);



- пословања, научно истраживачког рада (финансијске институције, представништва, администрација, пословни паркови);
- културе и забаве (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, куглане, бучни други рекреациони и спортски садржаји).

ПГР грађевинског подручја Београда разликује следеће типове изградње комерцијалних садржаја:

- зона комерцијалних садржаја у зони више спратности (K1)
- зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2)
- зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (K3)
- зона пратећих комерцијалних садржаја (K4)

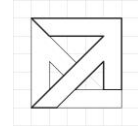
Зоне комерцијалних садржаја обухватају углавном већ изграђене блокове и објекте са комерцијалним садржајима, концентрације садржаја у мањим тржним центрима, бензинске пумпе, појединачне локације комерцијалних садржаја у стамбеном ткиву, подручја дуж главних саобраћајних праваца (посебно улазно – излазних праваца града), као и нове локације за будућу изградњу (зона Савског амфитеатра, Луке Београд, поред Београдског сајма и Прокопа, зона УМП-а, подручје око Аутокоманде,...). Зелене површине у оквиру ових зона део су предметним Планом дефинисаних целина „Континуално изграђено градско ткиво“, „Унутрашњи прстен“ зелених површина Београда, „Зелена веза“ система зелених површина Београда и/или „Дисконтинуално изграђено подручје“.

Предметним Планом предвиђено је очување и унапређење постојећих, као и подизање нових зелених површина у оквиру комерцијалних зона. Зелене површине на подручју комерцијалних садржаја примарно треба да буду декоративно уређене зелене површине, озелењене репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана, са воденим елементима и сл. Приликом планирања зелених површина у оквиру зоне комерцијалних садржаја потребно је применити дефинисане нормативе и прописана општа правила уређења и грађења за конкретну зону (Табела 15).

Табела 15

Зоне комерцијалних садржаја	Минимални % слободних и зелених површина на парцели (према ПГР грађевинског подручја Београда)	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели (према ПГР грађевинског подручја Београда)	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели у зони „Унутрашњег прстена“ система	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели у зони „Спољашњег прстена“ система	Минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели у зони „Зелена веза“ система
K1	30	10	15	10	10
K2	30	10	15	10	10
K3	40	15	20	20	20
K4	20	5	10	10	10

У циљу успостављања зелене инфраструктуре града, односно очувања и унапређења целина система, посебно „Унутрашњег прстена“ система, „Спољашњег прстена“ система и „Зелене везе“ система, предметним Планом је, на подручју ових целина, планирано повећање



минималног процента зелених површина у директном контакту са тлом, у односу на параметре прописане ПГР грађевинског подручја Београда, а у оквиру минималног процента слободних и зелених површина на парцели утврђеног ПГР грађевинског подручја Београда.

Када су у питању отворени тржни центри, хотели, ресторани, пословни паркови, забавни паркови и сл. прописује се да минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом буде **30%**.

Уколико се на парцелама постојећих комерцијалних садржаја налазе зелене површине у директном контакту са тлом више од минимално прописаног %, процесом реконструкције потребно их је у целости сачувати.

Зелене површине треба да су високих естетских норми, формиране од репрезентативног садног материјала. Пејзажним уређењем треба укључити и декоративне пејзажно-архитектонске елементе као што су фонтане, скулптуре,... За засторе треба користити декоративне материјале отпорне и безбедне у свим временским условима.

Приликом **реконструкције** постојећих комерцијалних садржаја, потребно је сачувати и унапредити постојеће зелене површине и квалитетну вегетацију. Где год је могуће препоручује се озелењавање равних кровова објеката у минимално 30 см земљишног супстрата.

Приликом **подизања нових** комерцијалних садржаја, поштовати следећа правила за зелене површине:

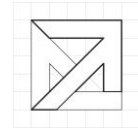
- када је дуж улица и булевара већина објеката на регулацији пословна, односно најмање једна (приземна) етажа је пословна, потребно је формирати **минимално једноредне дрвореде**, а према правилима дефинисаним за зелене површине у регулацији саобраћајница;
- озелењавање површине изнад подземне гараже извршити у слоју земље дебљине 1,2 m (а у равни са нултом котом терена);
- озелењавање равних кровова објеката извршити у минимално 30 см земљишног супстрата.

Приликом реконструкције пијаца планирати формирање дрвореда, садњом дрворедних стабала у садне јаме, на правцима кретања корисника.

1.7.6 Остале зелене површине

Према ПГР грађевинског подручја Београда остале зелене површине су планиране на подручју неизграђених и постојећих пољопривредних површина у оквиру грађевинског подручја. Остале зелене површине су зелене површине за које није утврђен јавни интерес. Сви планирани видови вегетације на осталим зеленим површинама, а посебно дрвенаста вегетација у форми шуме и заштитних шумских и зелених појасева, значајно доприноде успостављању зелене инфраструктуре града.

Извод из ПГР система зелених површина је саставни део документације овог Елабората.



I.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

I.4.1. Постојећа планска документација

Нема важећих планова и делова планова обухваћених границом Плана.

Постоје планови у непосредном окружењу обухвата Плана, чији је утицај могућ на планско решење, о чему ће се водити рачуна у току израде Нацрта Плана. То су:

- ПДР за улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице - I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом "Никола Тесла" (Службени лист града Београда бр. 62/14)
- План детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин - I фаза („Сл. лист града Београда“ бр. 53/19)
- План детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин - II фаза („Сл. лист града Београда“ бр. 53/19)

Постоје планови у изради у непосредном окружењу обухвата Плана, чији је утицај могућ на планско решење, о чему ће се водити рачуна у току израде Нацрта Плана. То су:

- ПДР подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза
- ПДР за комплекс аеродрома “Никола Тесла”, градска општина Сурчин (у изради)

I.4.2. Постојеће коришћење земљишта

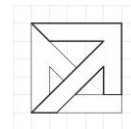
У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

- саобраћајне површине
- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје,
- неизграђено земљиште,
- обухват плана тангира водене површине,



Фотографија 1. – ортофото приказ подручја (гугл мапе)

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојећа намена површина".

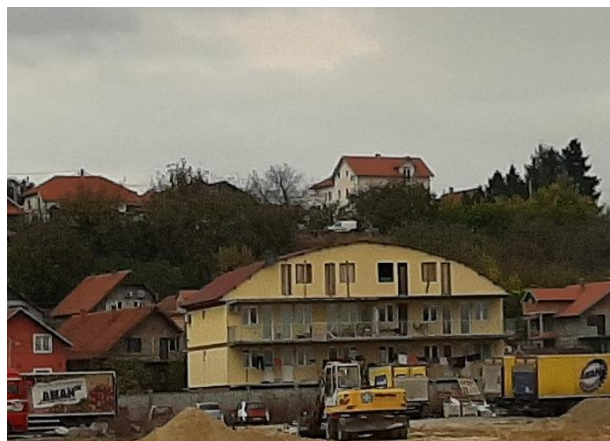


Површине за становање

Индивидуално становање присутно је делу обухвата Плана. Објекти су слободностојећи, претежне спратности П+1+Пк, већином се користе као породичне куће, али има и стамбених објекта вишепородичног становања. Парцелама се приступа са Виноградске улице.



Фотографија 2. – типични стамбени објект



фотографија 3. – атипични стамбени објект
Колективног становања

Парцеле су различите величине, правоугаоног облика. Углавном са једним стамбеним и више помоћних објеката на једној парцели. Веће зелене површине су присутне на парцелама породичног становања, и углавном су одржаване, заступљене су травнате површине, жбуње, појединачна стабла.

На парцелама породичног становања заступљене су зелене површине засађене пољопривредним културама, засади детелине, воћњаци и слично.

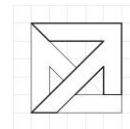


Фотографија 7. – зеленило у оквиру окућнице



фотографија 8. – зеленило у оквиру окућница

План детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин



Комерцијални садржаји

Комерцијалне делатности су присутне у обухвату Плана. Развијају се као појединачни комерцијални, пословни и складишни комплекси. Објекти су слободностојећи, спратности П-П+1.



Фотографија 4. – објект хипермаркета

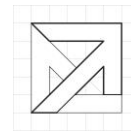


фотографија 5. – објект хотела за псе

У оквиру обухвата плана формирана су и два комплекса комерцијане намене (пословни комплекс фирме „Аман“ д.о.о. Београд и пословни комплекс фирме „ицеберг салат“ д.о.о. Београд) са више објеката различитих комерцијаних функција (пословање, складиштење, препакивање, сортирање ...)



Фотографија 6. – комерцијални комплекси приказ из ваздуха (гугл мапе)

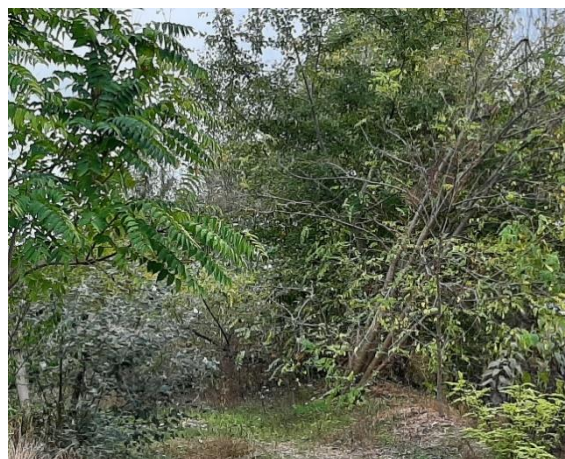


Неизграђено земљиште

Неизграђене површине налазе се местимично у обухвата Плана, уз Виноградску улицу, као и у залеђу изграђених стамбених, комерцијалних и привредних објеката. Простор је већином под неуређеним и самониклим зеленилом са мањим групацијама жбунасте вегетације на међама, делом се користи као пољопривредно земљиште, али има и површина које се користе као паркинзи за комерцијалне садржаје у околини.



Фотографија 11. – неизграђено земљиште



фотографија 12. – неизграђено земљиште



Фотографија 9. – обрадиво пољопривредно земљиште



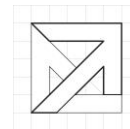
Фотографија 10. Пољопривредни објекат

1.4.3. Постојеће саобраћајне површине

Улична мрежа

У постојећем стању, у оквиру границе Плана, налази се део Виноградске улице од комуналне стазе (која је у продужетку Сурчинске улице) регулације планирне саобраћајнице 1 реда, ПГР-ом обележена као 984.

Улица Виноградска у постојећем стању представља улицу локалног карактера са које се остварују директни приступи објектима који су реализовани у њеном окружењу. У оквиру постојећег профила улице формирају се само две саобраћајне траке без пратећих пешаких површина.



Фотографија 13. – улица Војвођанска



Фотографија 14. – улица Војвођанска

Јавни градски превоз

Део предметног простора непосредно уз улицу Виноградску опслужен је једном линијом јавног градског превоза 602 (Блок 44 - СРЦ Сурчин) која пролази кроз Виноградску улицу, а у обухвату плана се налази два стајалишта без нише за аутобус и адекватног простора за пешаке. Подручје гравитира и ка Војвођанској улици кроз коју пролазе линије 601, 603, 604, 605, 610 и 71.

ЛИНИЈА	ПОДСИСТЕМ	ТЕРМИНУС 1	ТЕРМИНУС 2
602	аутобус	Блок 44	СРЦ СУРЧИН
601	аутобус	Главна железничка станица	Сурчин
603	аутобус	Ледине	Угриновци
604	аутобус	Н. Београд (Блок 45)	Прека Калдрма
605	аутобус	Н. Београд (Блок 45)	Прогар
610	аутобус	Земун (кеј Ослобођења)	Јаково
72	аутобус	Зелени венац	Аеродром „Никола Тесла“

Паркирање

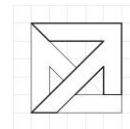
Паркирање у постојећем стању обавља се у оквиру припадајућих парцела као и на свим расположивим површинама.



Фотографија 12. – паркирање у оквиру парцеле



фотографија 13. – паркирање у оквиру парцеле



I.4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају предметна територија се налази у првој зони снабдевања Београда водом. Постојећи корисници у обухвату плана се снабдевају водом преко постојеће водовода градског система $\varnothing 100\text{mm}$ у Виноградској улици. Прикључци на водоводну мрежу нису евидентирани у катастру подземних водова.

Канализациона мрежа и објекти

Реципијенти атмосферске канализације на овом подручју је „Дудовски канал“ који је део система мелиорационих канала Галовица.

На предметном простору нема изграђене канализационе мреже.

Водопривреда

Предметна територија тангира „Дудовски канал“ који је део мелиорационом система "Галовица" чију окосницу представљају канали Галовица и Петрац са истоименим мелиорационим црпним станицама које све воде са ниских делова сурчинског поља препумпавају у Саву.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђена је надземна електроенергетска мрежа водова 1kV и инсталације јавног осветљења.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења које су изведене на стубовима нисконапонске, односно 1 kV мреже.

Стамбени и остали садржаји повезани су на наведену нисконапонску мрежу. У катастру подземних водова евидентирана је ТС 10/0,4 kV на парцели 4600/1 КО Сурчин за прикључење комерцијалних садржаја који се налазе на наведеној парцели.

Телекомуникациона мрежа и објекти

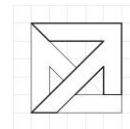
Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју Н°39-41 аутоматске телефонске централе „Бежанија“, као и кабловском подручју истуреног степена „Ледине“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Топловодна мрежа и објекти

У граници плана нема изведене топловодне мреже и објеката.

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру граници Плана изведен је и у фази експлоатације полиетиленски дистрибутивни гасовод ($p=1\div 4\text{ bar-a}$) пречника $\varnothing 63\text{mm}$, који припада гасном систему постојеће главне мерно-регулационе станице (ГМРС) Сурчин.



I.4.5. Инжењерско геолошки услови

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службеним гласник РС“ бр.101/15).

I.5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

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:

- Постојећи облик и димензија катастарских парцела, као и немогућност приступа на јавну саобраћајницу функција у позадини блока
- Местимично присуство потпуно комерцијалних садржаја, са тенденцијом ширења
- Присуство породичног становања на већем броју парцела са дубоким окућницама, где је будућа изградња отежана услед немогућност приступа на јавну саобраћајницу функција у позадини блока
- Услови за изградњу у широј зони заштите водоизворишта
- Недовољна опремљеност инфраструктуром

Шире окружење нема великог утицаја на даљи развој предметног подручја, осим у домену инфраструктурне опремљености. Потенцијали развоја овог простора зависе, пре свега, од његових корисника. Како бисмо на прави начин укључили кориснике у израду планског документа, и гарантовали реалност имплементације предложеног планског решења, правце развоја дефинисаћемо и на основу резултата анкете коју ће Обрађивач поделити грађанима у обухвату Плана током процедуре раног јавног увида. Предлог анкете је саставни део документације Плана.

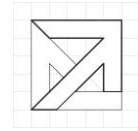
Кроз анкету испитаћемо одрживост предложених просторних дистрибуција намена у обухвату Плана, што ће дефинисати даљи рад на Нацрту Плана и предлоге развоја предметног подручја.

Ограничења изградње у широј зони заштите водоизворишта

У широј зони заштите дозвољена је изградња нових објеката уколико се простор који је за то предвиђен налази на удаљењу од преко 2 km од линије рени бунара. Код планирања потребно је водити рачуна о дебљини заштитног повлатног слоја. Уколико се простор налази у зони која је дефинисана Елаборатом као подручје високе рањивости, или се новим радовима за потребе изградње региструју услови који одговарају оваквом подручју, ове површине планирати доминантно као зелене појасеве.

У широј зони заштите планску изградњу вршити тек након комуналног уређења земљишта. Овај услов се односи на фекалну и атмосферску канализацију као минималан захтев.

За већ изграђене објекте који се налазе на подручју дефинисаних зона санитарне заштите, у прелазном периоду, који не би требао да буде дужи од 10 година, дозвољава се коришћење непропусних септичких јама уз обавезу уговарања њиховог пражњења са надлежном



комуналном службом или регистрованим предузећем за ову делатност. Пожељно је да прелазни рок буде знатно краћи.

Извођење различитих истражних радова, ископа и осталих потповршинских радова, као и експлоатација (хидро) геотермалне енергије за потребе заливања зелених површина и грејања/хлађења постојећих и нових објеката, само у непосредној сарадњи са ЈКП БВК и то уколико се утврди обавезујуће прихватљиво решење, уз поштовање свих прописа из ове области.

I.6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и грађења у оквиру подручја планираног за изградњу и његово инфраструктурно опремање.

I.7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Предлог планског решења дефинисан је у складу са ПГР-ом, као и потребом за остварењем развојних потенцијала простора, дефинисаних потребама његових корисника.

Побољшањем инфраструктурне опремљености простора очекује се постепена трансформација предметног подручја из претежно стамбеног у претежно пословно и комерцијално, посебно у делу уз Виноградску улицу. Међутим, услед високог квалитета појединих постојећих једнопородичног стамбених објеката, као и појаве новоизграђених потпуно стамбених вишепородичних објеката, јасно је да се могућност стамбене изградње не треба потпуно искључити из визије даљег развоја подручја.

Ово је у складу са дефинисаним правцима развоја у Плану генералне регулације Града Београда, али обзиром да се ради о периферном градском подручју, вероватније је да ће се мешовитост урбаних функција десити на нивоу целог подручја (блока), као и до сада, а не на нивоу појединачних објеката и парцела (што је карактеристика централног градског ткива).

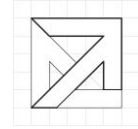
Према ПГР-у, мешовити градски центри су површине намењене централним садржајима у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са обавезним пословним приземљем. На овај начин дефинисана расподела функција је непримерена како планираној физичкој структури, тако и периферном положају предметног подручја, које на другачији начин распоређује функције унутар изграђеног ткива, што потврђује анализа постојећег стања.

Планирана намена површина

Предложене планиране намене површина у оквиру граница обухвата плана су:

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине



Површине осталих намена:

- Површине мешовитих градских центара у зони ниске спратности (М6)
- Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности (К3)

Планирана намена површина приказана је у графичком прилогу бр. 3 „Предлог планиране намене површина“, Р 1:1000. Предлогом планираних намена површина омогућава се постојећим већим пословним субјектима присутним у обухвату Плана да наставе и даље развијају своје пословање у складу са својим развојним плановима, не угрожавајући стамбено ткиво у окружењу.

Однос функција мешовитог градског блока (намена предложене ПГР-ом) се задржава на нивоу целог блока, док се појединачно парцеле дефинишу као пословне (комерцијалне), стамбене (у оквиру намене мешовитог градског центра) и пословно-стамбене, у складу са ПГР-ом. Ову прераспodelу дефинише постојеће стање и потребе корисника у предметном подручју.

Регулационе линије саобраћајница у постојећем стању нису дефинисане. Нова изградња и реконструкција постојећих објеката реализоваће се у складу са правилима за предметну зону, којим се дефинишу регулационе линије саобраћајне мреже и начин опремања свом потребном инфраструктуром, а што ће бити предмет даље разраде планске документације кроз Нацрт плана.

1.7.1. Површине јавне намене

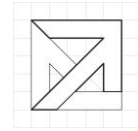
Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16 и 97/16).

Предметно подручје у складу са горе наведеним планом саобраћајно опслужује улица Виноградска која припада секундарној мрежи саобраћајница. Све катастарске парцеле остале намене у обухвату плана имају директни приступ на Виноградску улицу.

У оквиру подручја уз Виноградску улицу, сходно планираним наменама и на основу топографског плана даљој фази израде Плана дефинисаће се мрежа приступних улица уколико се разрадом решење појави потреба за додатним саобраћајним површинама.

Планским решењем регулација Виноградске улице је дефинисана, у складу са правилима из ПГР.а за приступне улице којима пролази јавни градски превоз и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. Гласник РС“ бр.22/15), у укупној ширина од 11м, чији ће тачан профил бити дефинисан кроз даљу разраду плана. Предложена ширина регулације омогућава смештање две коловозне траке ширине 3,5м (за несметани саобраћај јавног градског превоза) и обостране тротоаре чија ће ширина бити одређена у разради, а како би се испоштовали захтеви услова, планова вишег реда (ПГР система зелених површина), али и правила приступачности јавних простора. Предложеном регулацијом улице се не руше постојећи објекти.



Паркирање

Потребе за паркирањем планираних намена решавати према важећим нормативима у оквиру парцеле или у оквиру припадајућег комплекса.

Јавни градски превоз

Трасу постојеће и планираних линија ЈГПП-а одредити на основу сарадње са надлежним предузећем у складу са саобраћајним решењем.

Планирана водоводна мрежа и објекти

Снабдевање водом предметне територије планира се из постојеће водоводне мреже Новог Београда. Прикључење планираних корисника на водоводну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈКП "Водовод и канализација".

Планирана канализациона мрежа и објекти

Територија обухваћена границом Плана припада централном систему Београдске канализације и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и санитарно-фекалних отпадних вода.

Све атмосферске воде потребно је прикупити цевном канализацијом и упустити у мелиорационе канале након третмана на таложнику и сепаратору масти и уља, а све у складу са Условима имаоца права коришћења водопривредних канала у којој се упуштају атмосферске отпадне воде предметног Плана.

Све санитарно-фекалне отпадне воде потребно је прикупити фекалном канализацијом и одвести до најближе постојеће канализације довољног капацитета. Прикључење планираних корисника на канализациону мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈКП "Водовод и канализација".

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

Електроенергетске водове намењене потрошачима у непосредном окружењу постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). У том смислу, дуж саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање еее водова.

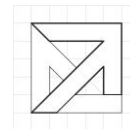
Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу еее мрежу, односно ТС, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд.

Према ПГР Београда на обухваћеном подручју није планирана електроенергетска мрежа високог и средњег напона.

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк мреже. У том смислу, дуж улице Војвођанске у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк мреже. За планиране објекте колективног становања и пословања приступну тк мрежу реализовати FTTB технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Прикључење планираних тк корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д.



Планирана топловодна мрежа и објекти

На предметном простору се не планира топловодна мрежа и објекти.

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Планирани садржаји могу се прикључити на постојећи полиетиленски дистрибутивни гасовод притиска $p=1\div 4$ bar-а и пречника $\varnothing 63\text{mm}$. Прикључење планираних корисника на гасоводну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈП "Србијасгас".

1.7.2. Површине остале намене

Планирани мешовити градски центри

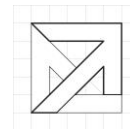
У складу са Планом генералне регулације (графички прилог „Подела на зоне са истим правилима грађења“), предметно подручје планира се за изградњу мешовитог градског центра (зона М6).

Мешовити градски центри (зона М6) се планира као доминантна намена у деловима обухвата у којима се налазе постојећи објекти породичног и вишепородичног становања, као и мањи комерцијални и пословни садржаји.

Под мешовитим градским центром за ово подручје подразумева се смештање на истом простору, у различитим односима дефинисаним у табели, становања (породичног и вишепородичног) и комерцијалних садржаја. Обзиром на периферну локацију и дозвољене параметре изградње, предлаже се дефинисање просторне дистрибуције компатибилних садржаја на нивоу блока, а не на нивоу појединачног објекта и парцеле.

У складу са правилима уређења и грађења датих у Плану генералне регулације, предлажу се за ову зону следећа правила уређења и грађења и параметри:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (М6)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> мешовити градски центар мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем која се у обухвату овог плана остварује на нивоу блока Дозвољено је да на нивоу једне парцеле буде присутна само једна од основних (становање и комерцијални садржаји) или компатибилних намена Расподелу садржаја у минималном износу од 20% комерцијалних садржаја, дефисана ПГР-ом, неопходно је остварити на нивоу блока
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> са мешовитим градским центрима су компатибилни становање и комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 1.3 Планске условљености из плана вишег реда. општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („3“) на парцели је до 40%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална планирана спратност објекта је $P+2+P_k/P_c$. максимална спратност помоћних објеката је P



услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> 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 одземних објеката) износи 20%
---	---

Планирани комерцијални садржаји у зони ниске спратности

У оквиру предметног подручја планира се и изградња комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (зона К3), у складу са табелом Компатибилних намена из ПГР-а и постојећим стањем на терену.

Зона комерцијалних садржаја предвиђена је у зони у којој постоје формирани потпуно комерцијални комплекси (АМАН д.о.о., Iceberg Salad Center д.о.о., ДНД д.о.о.), и у зони уз планирану будућу саобраћајницу 1. реда, ПГР-ом обележене као 984.

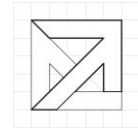
Периферна позиција локације утиче на типологију комерцијалних садржаја који се развијају на предметном подручју, и који не припадају централним градским зонама и центрима. Предметни садржаји припадају углавном делатностима из сектора Г - Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала, у складу са Уредбом о класификацији делатности („Сл. гласник РС“, бр.54/2010).

Овај сектор обухвата трговину свим врстама робе на велико и на мало (продаја без прераде) и пружање услуга при продаји робе. Трговина на велико и трговина на мало представљају последње фазе у дистрибуцији робе. Обухваћена је и поправка моторних возила и мотоцикала.

Продаја без прераде укључује уобичајене поступке (манипулације) који су повезани с трговином, нпр. сортирање, разврставање и склапање робе, мешање робе, флаширање (с претходним чишћењем боца или без њега), паковање, раздељивање на мање количине и препакивање ради дистрибуције, складиштење (замрзавањем или хлађењем или без тога).

У складу са правилима уређења и грађења датих у Плану генералне регулације, за ову зону предлажу се следећа правила уређења и грађења и параметри:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (К3)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 1.3 Планске условљености из плана вишег реда. општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална планирана спратност објекат је П+2. максимална спратност помоћних објеката је П
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 20%



Предлог планираних урбанистичких параметара и процена планиране БГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha) (оријентационо)	%	Ново (разлика)	Укупно планирано (ha) (оријентационо)	%
Површине јавних намена					
мрежа саобраћајница	0,34	3,38	0,29	0,63	6,27
Укупно 1	0,34	3,38		0,63	6,27
Површине осталих намена					
становање	3,16	31,15	-3.16	0,0	0,0
мешовити градски центри	0,0	0,0	3,25	3,25	32,34
комерцијални садржаји	4,53	45,03	1,64	6,17	61,39
неизграђено грађевинско земљиште	2,03	20,18	-2.03	0,0	0,0
Укупно 2	9,72	96,62		9,43	93,73
Укупно 1+2	10,06	100		10,06	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

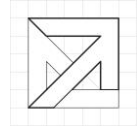
	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Површина плана	10,06 ha	10,06 ha (100600m ²)
БРГП становања	3500 m ²	0,0 m ²
БРГП мешовити градски центри		
Становање	0,0m ²	Мин 0,0m ² – Мах 52.000,0m ²
Комерцијалне делатности	0,0m ²	Мин 0,0m ² – Мах 52.000,0m ²
БРГП укупно – мешовити градски центри	0,0m ²	52.000,0m ²
БРГП комерцијалних делатности	11560 m ²	макс. 111.060,0 m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0,0 m ²	0,0 m ²
БРГП укупно	15060	Макс. 163.060,00m²
Бр. станова	~24	Макс. 650 стан
Бр. становника	~84	Макс. 1950

Табела процене планиране БРГП

НАМЕНА	ЗОНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ (ПГР)			
		„И“ индекс изграђен ости парцеле	„З“ индекс заузетости парцеле %	% зелених површи на	„С“ макс. спратности	„И“ индекс изграђено сти парцеле	„З“ индекс заузетости парцеле %	% зелених површи на	„С“ макс. спратности
Мешовити градски центар	М6	-	40	20	П+2+Пк/Пс	1.5	60	15	П+2+Пк/Пс
Комерцијални садржаји	К3	-	60	20	П+2	1.5	60	15	П+2+Пк/Пс

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР

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

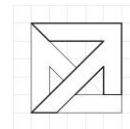


I.1. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

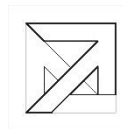
- Рационалније коришћење земљишта
- Опремање предметног подручја непостојећим и недостајућим објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре.
- Реализацијом плана, пре свега саобраћајне и инфраструктурне мреже и спровођењем мера заштите, очекује се омогућавање одрживог коришћења и обнављања природних ресурса и добара на предметној локацији.
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину врши се применом енергетски ефикасне изградње.
- Повећање броја радних места

План детаљне регулације за подручје уз улицу Виноградску од инфраструктурног коридора до границе КП 4601/3 КО Сурчин



II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Ши́ра ситуација са границом плана на орто-фото снимку Р 1:2500
2. Постојеће коришћење земљишта Р 1:1000
3. Предлог планиране намене површина Р 1:1000



III. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације („Службени лист града Београда“ бр. 63/19)
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину („Службени лист града Београда“ бр. 63/19)
3. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)
4. Извод из Плана генералне регулације система зелених површина (Службени лист града Београда“, бр. 110/19)
5. Предлог анкете за грађане и привредне субјекте у обухвату Плана
6. Решење из АПР-а о регистрацији
7. Решење о одређивању одговорног урбанисте
8. Лиценца и потврда инжењерске коморе
9. Изјава одговорног урбанисте