



урбанистички центар
друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

– ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД –
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ
ЗОНЕ „ИВО ДОЛА РИБАР“ У ЖЕЛЕЗНИКУ,
ГРАДСКАОПШТИНА ЧУКАРИЦА**



Београд
www.begrad.rs

НОВЕМБАР 2020.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

„УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР”Д.О.О.

ДРУШТВО ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРУ И ИНЖЕЊЕРИНГ
БЕОГРАД, УЛ.ТОПЛИЧИН ВЕНАЦ 11/II

ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА

НАРУЧИОЦИ ПЛАНА:

**ФМП д.о.о. БЕОГРАД, МОНТАВАР МЕТАЛНА ЛОЛА д.о.о. БЕОГРАД; ФИМС д.о.о. БЕОГРАД,
ЦЕНТАР ЗА РЕЦИКЛАЖУ д.о.о. БЕОГРАД, ЛОЛА – ПРОЈЕКТОВАЊЕ И МАШИНОГРАДЊА д.о.о.
БЕОГРАД и БАНОВИНА д.о.о. БЕОГРАД,**

РАДНИ ТИМ

<p>Одговорни урбаниста:</p> <p>Милана Вандић, дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 1470 14</p>	
<p>Руководилац радног тима:</p> <p>Анђелка Милорадовић, дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 1471 14</p>	

САДРЖАЈ

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	1
1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	1
1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
ИЗВОД ИЗ ПГР-А	2
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА БЕОГРАДА.....	7
1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	7
Постојећа намена површина	7
Постојећа планска документација на предметном простору	8
Инжењерскогеолошке карактеристике терена	9
Заштита културног наслеђа.....	11
Заштита природе	11
Животна средина.....	11
Енергетска ефикасност	11
Ограничења.....	11
1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	11
1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	12
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	12
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	16
БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	17
1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	18
1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ.....	18
2.ГРАФИЧКИ ДЕО	18
1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	18
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	18
3.ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	19
1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
2. РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) И УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА И ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
4. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	19

6. ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ У ВЕЗИ СА ЕЛАБОРАТОМ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД.....	19
7. ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	19
8. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ.....	19

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „ИВО ЛОЛА РИБАР“ У ЖЕЛЕЗНИКУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Изради Плана детаљне регулације (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације привредне зоне „Иво Лола Рибар“ у Железнику, градска општина Чукарица (у даљем тексту: Одлука), која је објављена у „Службеном листу града Београда“ бр.18/2020.

Одлука је донета на иницијативу привредних друштава: ФМП д.о.о. БЕОГРАД, МОНТАВАР МЕТАЛНА ЛОЛА д.о.о. БЕОГРАД; ФИМС д.о.о. БЕОГРАД, ЦЕНТАР ЗА РЕЦИКЛАЖУ д.о.о. БЕОГРАД, ЛОЛА – ПРОЈЕКТОВАЊЕ И МАШИНОГРАДЊА д.о.о. БЕОГРАД и БАНОВИНА д.о.о. БЕОГРАД, како би се створила могућност за самостално функционисање објеката намењених привредним делатностима, кроз дефинисање правила уређења и грађења у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима.

Правни основ за израду Плана, поред Одлуке представљају и: Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19).

1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Границом Плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Чукарица, катастарске општине Железник, површине око 52,96 ha а прецизне границе обухвата и површина биће дефинисани у току израде нацрта плана. Оквирна граница плана обухвата привредну зону бивше фабрике „Иво Лола Рибар“ у Железнику са контактним подручјем између обилазнице, пруге, планиране саобраћајнице 1-1 и Железничке реке, са везама са постојећом и планираном инфраструктуром.

Планом су обухваћене: катастарске парцеле: 2350/1, 2828, 2829, 2830, 2831, 2836, 2835, 2834/1, 2842, 2846, 4744/2, 4743/2, 4742/2, 4740/2, 4742/3, 4740/4, 4741/4, 4741/2, 2847/4, 2847/2, 2848/4, 2848/2, 2850/2, 2850/1, 2851/2, 2851/1, 2853/6, 2845/1, 7592/10, 2854/5, 2843, 2844, 2845/2, 7582/3, 2826/6, 2822/3, 2826/1, 2822/4, 2896/2, 2796/1, 2820/4, 2817/2, 2816/2, 2816/3, 2813/2, 2812/1, 2812/2, 2811/1, 2811/2, 2809/2, 2808/2, 2809/1, 2808/3, 2807/3, 2807/4, 2807/2, 2806/2, 2806/4, 2803/2, 2803/3, 2806/3, 2803/1, 2795/5, 2797/1, 2797/4, 2330/1, 2330/2, 2329/3, 2331/2, 2331/1, 2332/2, 2332/1, 2333/3, 2341/2, 2342/2, 2352/2, 2352/1, 2350/3, 2353, 2348/2, 2350/4, 2357/3, 2357/2, 7549/13, 2350/5, 7549/11, 7549/14, 2243/1, 2243/2, 2243/3, 2295/1, 2245/2, 2245/3, 2248/1, 2248/2, 2248/3, 2249/1, 2249/2, 2249/3, 2252/1, 2252/2, 2252/3, 2253/1, 2254/3, 2253/2, 2253/3, 2254/2, 2242, 2241, 2240, 2239, 2238, 2439, 2443, 2445/1, 2448/2, 2358/2, 2359/1, 2365/2, 2366/1, 2367/1, 2366/2, 2367/2, 2692/2, 2692/1, 2693/1, 2365/1, 2359/2, 2360, 2361/1, 2358/3, 2364, 2363/1, 2363/2, 2361/2, 2362, 2358/1, 2357/1, 2694/2, 2692/3, 2694/1, 2693/2, 2694/2, 2696/1, 2697/1, 2698/1, 2699/1, 2694/1, 2695, 2697/2, 2697/2, 2698/2, 2700, 2701/1, 2701/2, 2699/2, 2702, 2703/1, 2703/2, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2356, 2710/1, 2710/2,

2711/1, 2711/2, 2712, 2713, 2714, 2795/2, 715/1, 2727/2, 2722, 2721, 2724/1, 2720, 2725, 2719/1, 2719/2, 2719/3, 2718, 2717, 2716, 2354, 2795/1, 2794, 2793, 2792, 2791, 2790, 2/789, 2788/1, 2788/2, 2787/3, 2787/2, 2787/1, 2783, 2784, 2785, 2780, 2779, 2778/1, 2778/2, 2777/1, 277/2, 2776/1, 2776/2, 2806/1, 2802 и 2800;
и делови: 2832, 2833, 2384/2, 2837, 2838, 2841, 4746/2, 4745/2, 2333/1, 2329/1, 2328/1, 2342/1, 2332/1, 2807/1, 2805/1, 2805/2, 2801/2, 2799/2, 2798/2, 2797/2, 2333/2, 2347, 2348/1, 2346, 2349/2, 2349/1, 7540/3, 7549/3 и 7549/10, све К.О. Железник

У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 1: „Граница плана и постојеће стање“.

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

- катастарско – топографски план, који је израдила геодетска агенција Гео-пи из Београда

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

1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда" бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017) - у даљем тексту ПГР и План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда" бр. 110/2019).

ИЗВОД ИЗ ПГР-А

По Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, предмет овог планског документа припада **целини XIII – Баново брдо, Железник**. Предметни део припада формираној индустријској зони у Железнику. У непосредној близини су железница и најзначајнији саобраћајни правци: обилазни аутопут (који је у фази реализације као полуаутопут) на делу од Ибарске магистрале на истоку до Савске магистрале на западу и саобраћајница I-I (улица Стевана Филиповића), која са севера улази у Железник и иде на југ према насељу Сремчица.



Слика 1 - Извод из планираних зона са истим правилима грађења и зона за директно спровођење по ПГР-у

По ПГР-у су планиране следеће површине јавне намене: водене површине, мрежа саобраћајница, шуме, зелене површине, површине за објекте и комплексе јавних служби (средњошколске установе) и површине остале намене: површине за привредне зоне (П1).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНИМ ЗОНАМА (П1)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">привредне делатности																																																									
Компатибилност намене	<div><ul style="list-style-type: none">са привредним делатностима су компатибилне намене у складу са Табелом 1 „Компатибилност намена“</div> <div><table><tr><th colspan="14">Табела 1 – Компатибилност намена</th></tr><tr><th rowspan="2">Табела 1 – Компатибилност намена</th><th colspan="13">КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА</th></tr><tr><th></th><th>Саобраћајне површине</th><th>Површине за инфраструктурне објекте и комплексе</th><th>Комуналне површине</th><th>Јавне зелене површине/шуме</th><th>Површине за објекте и комплексе јавних служби</th><th>Површине за спортске објекте и комплексе</th><th>Површине за становање</th><th>Мешовити градски центри</th><th>Површине за комерцијалне садржаје</th><th>Површине за привредне зоне</th><th>Површине за привредне паркове</th><th>Површине за верске објекте и комплексе</th><th>Остале зелене површине</th></tr><tr><th>ДОМИНАНТНА НАМЕНА</th><td>Површине за привредне зоне</td><td>X1</td><td>X1</td><td>X</td><td>X1</td><td>X6</td><td>X</td><td></td><td></td><td>X</td><td>o</td><td></td><td></td><td>X</td></tr></table><div>X1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама. X6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.</div></div> <ul style="list-style-type: none">однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30%на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или јединаопшта правила и параметри за све намене у зони су исти	Табела 1 – Компатибилност намена														Табела 1 – 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	Површине за привредне зоне	X1	X1	X	X1	X6	X			X	o			X
Табела 1 – Компатибилност намена																																																										
Табела 1 – 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	Површине за привредне зоне	X1	X1	X	X1	X6	X			X	o			X																																												
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">индекс заузетости („Из“) на парцели је до 70%																																																									
Индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none">индекс изграђености („Ии“) на парцели је до 1.0																																																									
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none">максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) максимална висина слемена 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката.за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама																																																									
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none">минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.																																																									
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none">паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу:																																																									

	<ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једночасовно запослених 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једночасовно запослена
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Посебни услови	<ul style="list-style-type: none"> за све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.
Заштита културних добара	<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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПОВРШИНАМА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – СРЕДЊОШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (ЈЗ)

Општа правила уређења и грађења:

Величина земљишта се одређује у зависности од капацитета школе, односно броја ученика школе, као и на основу посебних захтева, односно специфичности појединих образовних профила (саобраћајна, машинска, пољопривредна школа и сл.). Земљиште мора имати погодан положај који обезбеђује нормалан и несметан рад школе. При одређивању положаја - локације, односно при избору земљишта и обезбеђењу његове потребне величине и одговарајуће структуре (испуњавајући техничке, педагошке, економске и хигијенске захтеве), морају бити испуњени следећи услови:

- да је довољно пространо како би се на њему изградила одговарајућа школска зграда са потребним објектима на слободном простору и остала могућност за евентуалну доградњу;
- да је у мирнијем делу насеља и по могућству у близини паркова и зеленила, а даље од фабрика, пијаца, болница, прометних саобраћајница, односно даље од дима, гасова и буке;
- да је земљиште изложено сунцу, порозно и оцедно, без влажности и подземних вода, као и да је заштићено од јаких и хладних ветрова;
- да је добре носивости, равно, и да по могућству има облик четвороугаоника. (Само изузетно, ако не постоји други избор, може доћи у обзир земљиште чији је мањи део са благим нагибом, под условом да је нагиб оријентисан према југу.)

Нормативи за димензионисање парцеле и објекта:

Капацитет објекта	16-32 одељења (оптимално 24 одељења) 480-960 ученика (оптимално 720 ученика)
Парцела m ² / ученику-кориснику	15 - 30 m ² /ученику у смени, оптимално 25
Објекат m ² / ученику-кориснику	10 - 15 m ² /ученику у смени, оптимално 12

Поред објеката школе, на земљишту у оквиру комплекса треба да се обезбеди простор за школско двориште намењено за слободно кретање, разоноду и одмор ученика. Потребно је одвојити и део за економско двориште и спортске терене (вежбалиште са блоком просторија за физичко васпитање), као и уређене зелене површине. Објекат школе као и затворене спортске терене је потребно сместити унутар дефинисаних грађевинских линија. У оквиру објекта школе предвидети затворене површине за спорт и редовно одвијање наставе физичког васпитања. Минимална покривена површина за физичку културу мора да се састоји из простора за вежбање минимум 32x18x7m висине и пратећих помоћних просторија.

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели школе, осим отворених спортских терена и адекватног урбаног мобилијара.

Препоручена оријентација објекта средње школе је југ-југоисток (наставне просторије), у зависности од локалних и климатских прилика, конфигурације терена, решења дневног осветљења, техничких решења заштите од сунца и др.

Спратност и јединственост зграда условљени су хигијенским прописима и економским разлозима. Објекат средње школе може да буде **максималне спратности П+3. Максимална кота венца објекта износи 12m.** Могуће је коришћење сутерена и подрума за помоћне и техничке просторије објекта. У подземним деловима објекта се не могу налазити наставне просторије и просторије у којима бораве и раде ученици.

- Максимални **индекс заузетости** парцеле средњих школа износи **30%**,
- Максимално дозвољени **индекс изграђености 1.2.**
- Максимални **индекс заузетости парцеле подземним етажама може бити 65%.**

При изградњи нових објеката средњих школа потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Кровни покривач усклађивати са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.

Слободне површине (минимално 70% површине комплекса, од тога мин. 30% зелених површина) уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе, са спортским теренима и опремити их са одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала. Потребна површина припадајућих отворених простора ван објекта мин. 10 m² по кориснику (од чега најмање 3 m² по кориснику, би требало да буду уређене травнате површине, а минимум 5 m² по кориснику, би требало да буду површине игралишта). Зелене површине треба постављају се ободно, у функцији изолације целог комплекса од различитих околних утицаја. Ова тампон зона треба да је довољно густа и широка, састављена од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, како би обезбедила повољне микроклиматске услове, делимично умањила буку и задржала прашину и издувне гасове са околних саобраћајница. Поред зелених површина, слободни простори планирају се са спортским игралиштима и справама за рекреацију, стазама и др. Подлоге су од меких материјала (земља, тартан, шљунак и др.) и формирати живе оgrade иза постојеће школске оgrade. Минимални пад терена је од 0,5-1%. Потребно је формирати заштитни зелени појас ка околним улицама и школској згради у циљу визуелне заштите, заштите од буке, издувних гасова и сл. Зелене површине испред школске зграде треба да су у складу са архитектуром објекта, декоративно уређене са више декоративног биљног материјала. При избору садног материјала за озелењавање школског комплекса неопходно је да су врсте аутохтоне и да одговарају условима станишта, при чему треба избећи отровне врсте, врсте које имају трње и алергене врсте. Уз помоћ зеленила и биоинжењерских мера треба решавати визуелне конфликти са суседним наменама, као и заштиту од прашине и буке. Високо зеленило и засади треба да буду на довољном растојању да се не би угрозило осветљење и осунчање објекта школе. Комплекс обавезно оградити. Максимална висина оgrade износи 200cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени ограда може бити максималне висине до 300 cm. Зидани парпетни део може бити максимално висок 100cm, а остатак је транспарентан. Пожељно је са транспарентном оградом комбиновати живу ограду или пузавице, према истим условима. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оgrade и отварају се ка унутрашњости комплекса. Ограда према улици треба да буде транспарентна. Потребно за паркирањем одредити према нормативима: 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу за средње школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели. За сваки новопланирани објекат неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундаирања објекта као и коту уређења терена. Како на овом простору постоје хидрогеотермалне воде треба размотрити могућност коришћења овог вида обновљиве енергије. Према минималном степену опремљености комуналном инфраструктуром, објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу и топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

У обухату плана налази се Железничка река која је регулисана и њена лева притока - Безимени поток.

На Железничкој реци изведени су следећи регулациони радови:

- регулација Железничке реке на деоници од ушћа у колектор Железник – Сава у дужини од 2,7km узводно пропусне моћи $Q_{1\%}=86m^3$,

За потребе одбране од поплава, на Железничкој реци, непосредно узводно од насеља Железник планирана је акумулација "Железник". Предметна акумулација није обухваћени ни једним планским документом.

У погледу заштите од унутрашњих вода односно од бујичних водотокова којима је ова територија богата, критеријум за димензионисање протицајних профила је повратни период сто година ($Q_{1\%}$).

Треба тежити натуралном уређењу корита уз потребне биотехничке мере на сливном подручју (заштите од ерозије).

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

Улица Лоле Рибара, чији део раскрснице улази у обухват Плана, постаје део планиране саобраћајнице 1-1 у рангу улице првог реда. Унутрашња саобраћајница је део секундарне уличне мреже.

ШУМЕ

Имајући у виду да су шуме природни ресурс који представља добро од општег интереса, како за предметно подручје, тако и за град Београд, односно Србију, планирано је задржавање и унапређење постојећих шума. Под шумом, у смислу Закона о шумама, подразумева се површина земљишта већа од 5a обрасла шумским дрвећем. Под шумом се подразумевају и шумски расадници у комплексу шума и семенске плантаже, као и заштитни појасеви дрвећа површине веће од 5a. Шумско земљиште јесте земљиште на коме се гаји шума, земљиште на коме је због његових природних особина рационалније гајити шуме, као и земљиште на коме се налазе објекти намењени газдовању шумама, дивљачи и остваривању општекорисних функција шума и које не може да се користи у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим Законом.

Газдовање постојећим шумама се врши на основу Посебних основа газдовања шумама, а у складу са Законом о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10). Промена намене шума може да се врши у складу са Законом о шумама. За спровођење промене намене шуме и изградњу објеката у складу са наведеним одредбама Закона о шумама, обавезна је израда плана детаљне регулације којим ће се утврдити правила и параметри за изградњу.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Заштитни зелени појас

Основна функција планираних заштитних зелених појасева на предметном подручју јесте смањење неповољних услова микросредине, и то: ублажавање доминантних ветрова, чиме се, поред осталог, штити земљиште од ерозије, смањење загађења од индустрије и саобраћаја, заштита подручја намењених одмору и рекреацији, везивање земљишта на насипима, косинама, лесном одсеку и др. Истовремено, циљ подизања заштитног зеленог појаса јесте и повезивање зелених површина различитих типова у јединствен систем. На одређеним местима заштитни зелени појас планиран је и као средство за ограничавање непланске изградње и прекомерно ширење насеља. Остваривање ових функција постиже се спровођењем низа техничко - грађевинских и биолошко-еколошких мера уз поштовање смерница усмерених ка правилном третирању постојеће вегетације, односно сврсисходним планирањем нових зелених површина. Типови засада могу бити, дрвореди и линеарне или тракасте дрвенасто-жбунасте групације, тракасти заштитни појасеви и континуални масиви. Травне површине користити на просторима уз саму трасу и местима где је потребно задржати добру прегледност пута, разделним тракама, просторима где је неопходно обезбедити добру прегледност и паркинзима у комбинацији са растер елементима. Приликом подизања заштитног зеленог појаса дати предност аутохтоним врстама које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима и обезбедити спратовност зељасте, жбунасте и дрвенасте вегетације. Минимално учешће аутохтоних дрвенастих врста у

саставу лишћара је минимално 50%. Распоред зеленила у простору и његова структура морају бити у корелацији са функцијом коју појас зеленила треба да обави.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА БЕОГРАДА

У постојећем стању, План генералне регулације система зелених површина препознаје блокове, водено земљиште, саобраћајне површине, пољопривредно земљиште и природно регулисану вегетацију. Планиране површине су – блокови, шуме и шумско земљиште, заштитни зелени појас, саобраћајне површине и водене површине.

Приликом израде плана детаљне регулације, без обзира на зону и намену у којој се он ради, одредбе, услови и правила овог плана сматрају се оријентационим и не захтевају формалну измену овог плана. Такође, промена планираних намена, може се мењати кроз израду плана детаљне регулације, у сарадњи и уз сагласност надлежних институција.

1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Границом плана обухваћене су постојеће површине:

- Јавних намена:
 - Водене површине (Железничка река и Безимени поток)
 - Површине за објекте и комплексе јавних служби (Средња техничка школа)
 - Мрежа саобраћајница
- Осталих намена
 - Површине за привредне зоне
 - Неуређене површине
 - Зелене површине



Слика 2 - Орто-фото снимак локације

На месту некадашњег комплекса фабрике „Иво Лола Рибар“, данас функционише већи број привредних друштава. Након приватизације, није у потпуности извршено одвајање ових појединачних друштава, на начин да самостално функционишу (опремање јавних саобраћајних површина, инфраструктура, прилагођавање потребама садашњих корисника). У некадашњем комплексу фабрике постојала је и средња стручна школа која је и данас ту, али јој се приступа кроз привредну зону и пешачком стазом уз Железничку реку. Поред наведеног, на западном делу локације постоји и неформална депонија.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 1. „ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“, Р=1:2500

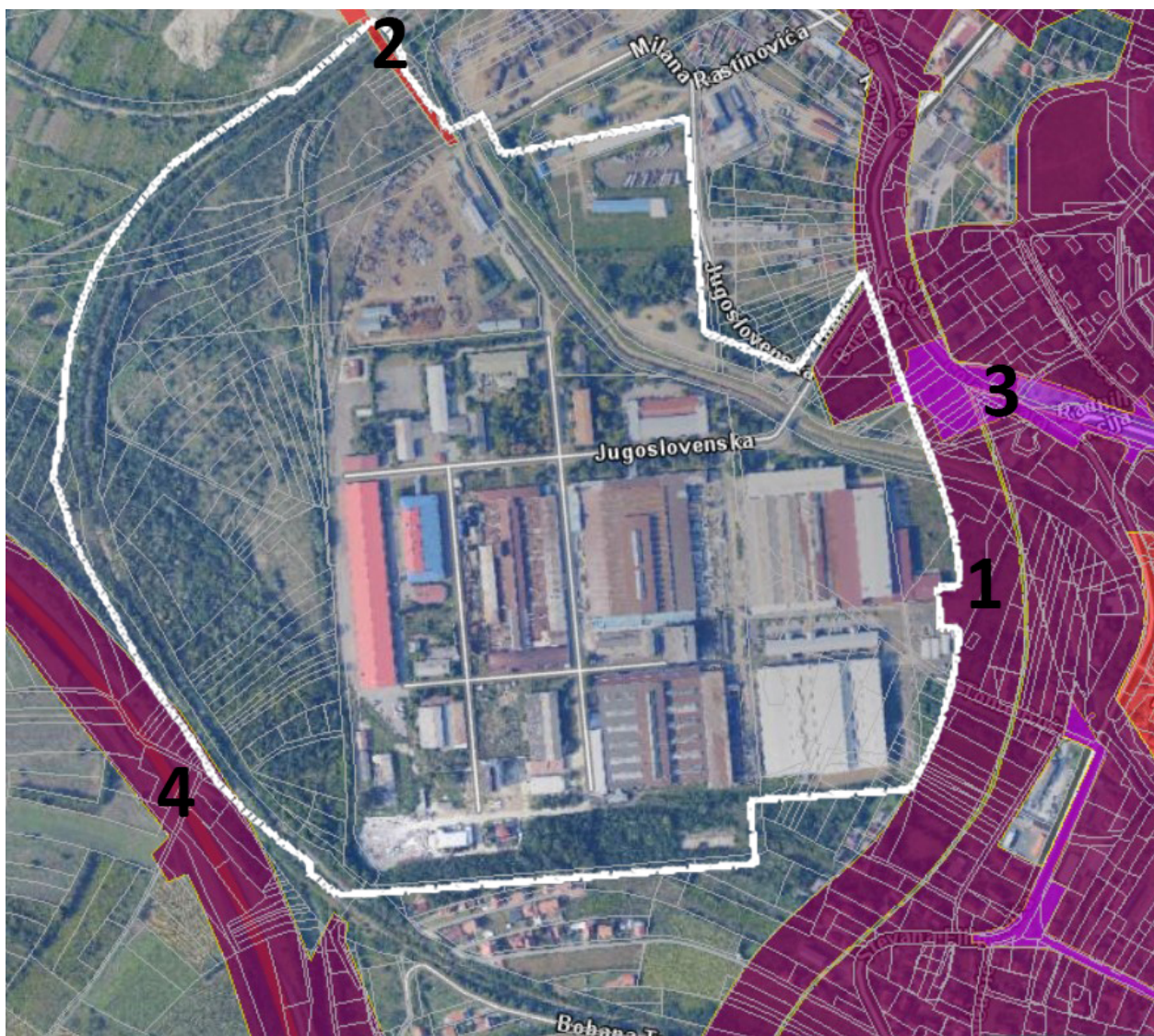
ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ПРЕДМЕТНОМ ПРОСТОРУ

План се делом преклапа са следећим плановима:

1. Регулациони план саобраћајнице 1-1 („Службени лист града Београда“ бр.3/93)
2. План детаљне регулације за колектор Железник – Сава са мелиорационим каналима („Службени лист града Београда“ бр.11/11)
3. План детаљне регулације за Авалску улицу у Жлезнику, градска општина Чукарица („Службени лист града Београда“ бр.3/17)

У контактном подручју на снази је:

4. Регулациони план деонице аутопута Е-75 и Е-70 Добановци – Бубањ поток („Службени лист града Београда“ бр.13/99)



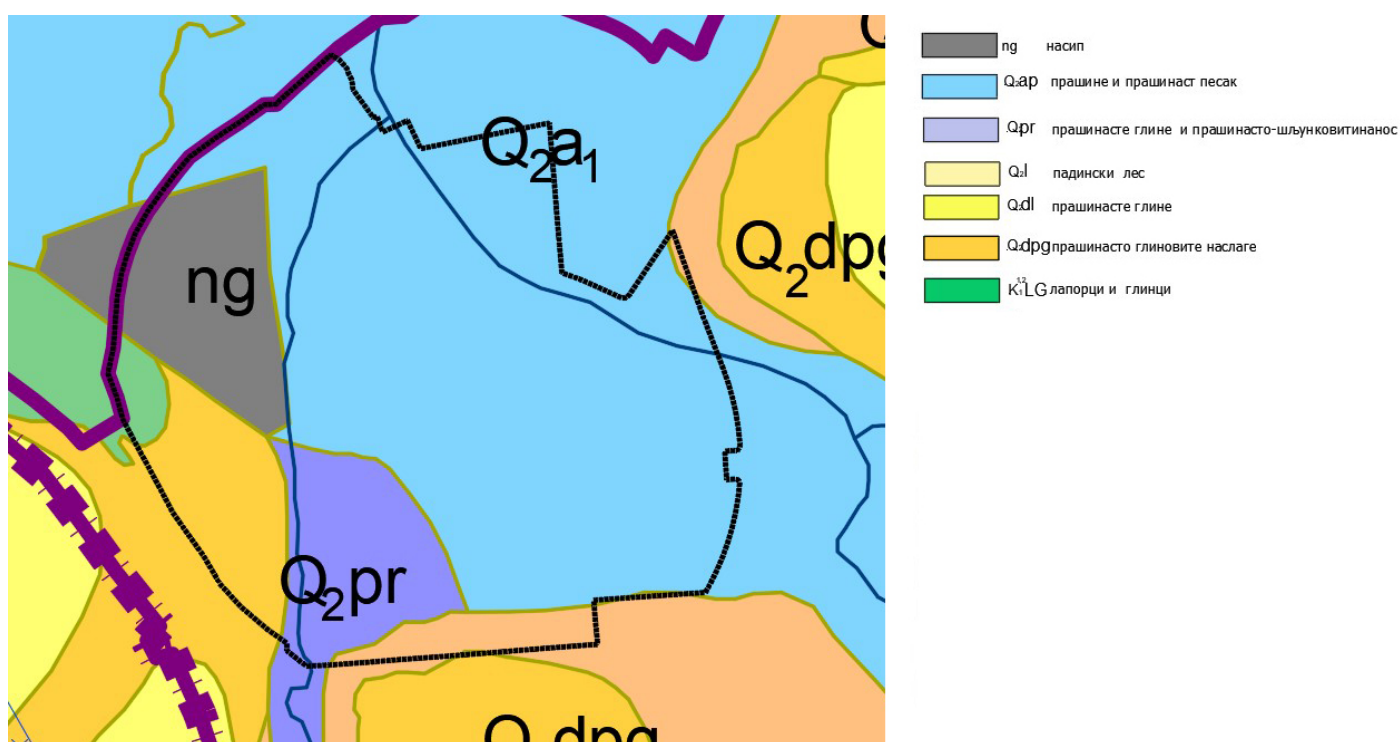
Слика 3 – Стечене обавезе и планови у контактном подручју

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Простор у обухвату Плана је нераван, у највећем делу привредне зоне око 80-81 mnn, на делу Железничке реке око 76 mnn, док је на западној страни (неуређена површина и зелена површина) у нагибу од 82mnn до 94 mnn, од севера ка југу.

Предметни простор припада реонима I A1 – повољни за урбанизацију, II A3 – условно повољни терени за урбанизацију и III A3 – терени неповољни за урбанизацију.

I Повољни терени - Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становане, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. **Реон IA1** – обухвата терене погодне за урбанизацију. То су равничарски и благо нагнути делови терена као и гребени. Терен је изграђен од лесних, елувијално-делувијалних наноса и терцијарних лапоровито-кречњачких комплекса. Ниво подземне воде је на дубини већој од 5,0m. Реон је стабилан у природним условима.



Слика 6 - Геолошки састав терена

Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- реон повољан за изградњу објеката високе и ниске градње;
- при извођењу ископа дубљих од 2,5m, уколико би се зашло у водозасићену зону, неопходна је одговарајућа заштита ископа и објеката дренажама;
- Саобраћајнице и објекти инфраструктуре не захтевају посебне услове рада.

II Условно повољни терени - инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. **Реон IIA3** - обухвата терене нагиба 5-10°, локално и вертикални, са нивоом подземне воде мањим од 5m и који су у природним условима стабилни. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, као и контролисано дренажање подземних вода. Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- неопходна су детаљнија истраживања микролокације како због осциловања нивоа подземне воде и појава локалних подбаривања и замочваривања терена, тако и због јаче стишљиве зоне муља;
- средине заступљене у површинској зони су неједнако погодне за плитко фундаирање због могућности појаве великих и неравномерних слегања. Ово се може предупредити применом посебних геотехничких мера а у циљу постизања захтевне носивости и спречавања штетних деформација.

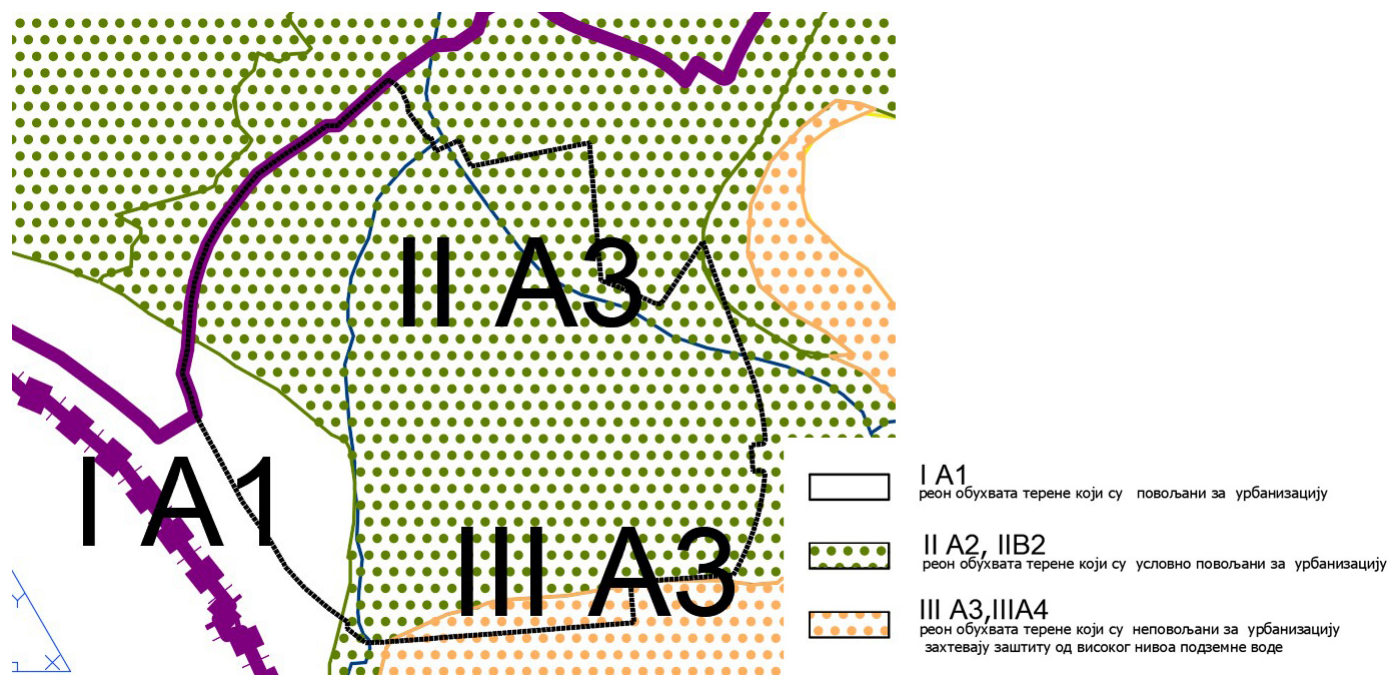
III Неповољни терени - инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Ова категорија обухвата терене: узане пролувијалне равни и изворишне челенке; потенцијално нестабилне падине са умиреним клизиштима; делова алувијалних равни испод коте 72 мнв, мртваје, баре и стараче; лесне одсеке са појавом одрона и пролома тла. Препорука је да се у оквиру ових реона планирају објекти јавног садржаја и објекти веће спратности.

Реојн IIIA3 - обухвата делове терена која се налазе на умиреним клизиштима као и падине које су у стању граничне равнотеже у природним условима. На појединим деловима у оквиру овог рејона техногеном активношћу, као што су незаштићени ископи, хаварије водоводне и канализационе мреже, сенгруппи, дошло је до покретање падина. Нагиб терена је врло променљив, генерално у распону од 7-100 а локално и до 300. Ниво подземне воде је од 0,0-7,0 m од површине терена.

Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- у урбанизованим зонама на старим умиреним клизиштима неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгруппа.
- урбанизација у оквиру овога реона изискује сложене мелиоративно - санационе захвате, дубоке потпорне конструкције, и др;
- сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њој;
- Препорука је да се на овим просторима планирају јавни објекти и садржаји као и објекти веће спратности.

У даљим фазама израде планског документа, биће извршена детаљнија геолошка истраживања.



Слика 7 - Инжењерско-геолошка реонизација

ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Према расположивим подацима у ПГР-у, на делу обухвата је препознат археолошки локалитет „Калеми“. Детаљнији услови биће дефинисани у сарадњи са службом заштите.

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

На предметном подручју нема заштићених природних добара, природних добара у поступку заштите, подручја планираних за заштиту и подручја еколошке мреже.

ЖИВОТНА СРЕДИНА

За предметни План је донето Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације привредне зоне „Иво Лола Рибар“ у Железнику, градска општина Чукарица (решење је објављено у „Службеном листу града Београда“ бр.12/2020 под бројем IX-03 350.14-3/20).

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда према „Сл. Гласнику РС“ бр.61/2011 и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности „Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012 и 44/2018, где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц“. Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за сопствене потребе електро енергије. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети.

ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана, у сарадњи са носиоцима јавних овлашћења су:

- трансформација јединственог привредног комплекса у више посебних целина које функционишу
- регулација – саобраћајница и водених површина
- инфраструктурно опремње.

1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде плана су:

- стварање могућности за функционисање и унапређење привредних објеката и дефинисање фактичког обухвата постојеће привредне зоне
- дефинисање зона изградње и услова за функционално повезивање са постојећим саобраћајним и инфраструктурним коридорима, измештање постојеће инфраструктуре у површине јавне намене
- стварање могућности за самостално функционисање средње школе
- просторна и функционална интеграција подручја у урбано ткиво и унапређивање животне средине.

1.5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планиране претежне намене површина су:

1. Површине јавних намена:
 - Мрежа саобраћајница
 - Водене површине
 - Површине за објекте и комплексе јавних служби
 - Зелене површине
 - Шуме
2. Површине осталих намена:
 - Површине за привредне зоне

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.2. „ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА“, Р=1:2500

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Непосредно уз границу простора обухваћеног овим Планом, са његове источне стране пролази Улица Лоле Рибара која у постојећем стању, према функционално рангираној уличној мрежи, има ранг магистрале.

Са западне стране пролази Обилазница Београда (део Државног пута IА реда А1), у рангу ауто-пута. Предметни простор нема приступ на ову саобраћајницу.

Све улице унутар границе Плана део су секундарне уличне мреже.

Простор у граници Плана делимично је опслужен аутобуским линијама јавног градског превоза путника чије трасе се пружају улицама Лоле Рибара и Стевана Филиповића.

Паркирање возила се у постојећем стању обавља на припадајућим парцелама.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Развој 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, 97/16, 69/17 и 97/17). Улица Лоле Рибара, која пролази са источне стране границе Плана, постаје део планиране саобраћајнице 1-1 у рангу улице првог реда. Ова саобраћајница приказана је на основу важећег Регулационог плана саобраћајнице 1-1 („Службени лист града Београда“ бр.3/93) Улице унутар границе остају део секундарне уличне мреже.

Према Регулационом плану саобраћајнице 1-1 у простору између раскрсница Саобраћајнице 1-1 са Улицом Авалском и постојећим Путем за фабрику Лола планирана је аутобуска окретница - терминус. Овим Планом предлаже се корекција саобраћајног решења унутар планираног терминуса али тако да се не мења решење Саобраћајнице 1-1 (остаје иста позиција раскрсница). Сама позиција као и решење наведеног терминуса преиспитаће се у фази израде Нацрта плана према условима надлежних Јавних комуналних предузећа. Опслуживање предметног простора јавним градским превозом путника планираће се у складу са плановима Секретаријата за јавни превоз. За планиране садржаје предвиђа се потребан број паркинг места на основу важећих норматива. Елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина, дефинисаће се у току израде Нацрта плана.

ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје предметног Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда и широј зони заштите изворишта. Снабдевање водом предметног обезбеђује се из градског водоводног система из правца Железника цевоводима прве зоне Ø500 mm (пored обилазнице око Београда) и Ø300 mm (пored Железничке реке).

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Водоводну мрежу пречника мањег од Ø150 mm потребно је реконструисати на пречник најмање Ø150 mm према важећим стандардима београдског водовода. Постојеће инсталације водовода који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама, изместити у јавну површину или их уклонити.

Водоводна мрежа унутар обухвата планира се сходно наменама, потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу, условима и др. и повезаће се са постојећом у прстенаст систем. Минимални пречник планиране дистрибутивне мреже је Ø150 mm. Трасе планираних инсталација водовода водити у јавним површинама.

Количина санитарних вода **Q_{sr,dn}=2,40 l/s**

Количина противпожарних вода **Q_{poz}=30 l/s**

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје предметног Плана припада Централном канализационом систему, делу који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и употребљених вода и на коме нема изграђене канализационе мреже.

Реципијент фекалних вода са подручја шире просторне целине су постојећи фекални колектори - стари димензија 60/110 cm и нови димензија 100/150 cm-120/180 cm који пролазе ободом Макишког поља и употребљене воде доводе до КЦС „Чукарица“, којом се ове воде потискују у колектор у Булевару Војводе Мишића и даље ка систему градске фекалне канализације, чије је крајње одредиште планирани сабирни колектор - „Интерцептор“, који иде све до ППОВ „Велико село“. Употребљене са подручја плана упућују се ка КЦС „Железник“.

Крајњи реципијент атмосферских вода је река Сава а непосредни Железничка река која је на овом подручју регулисана. Кроз територију Плана пролази и један о кључних објеката заштите Макишког поља- кишни колектор Железник – Сава димензија 435/435cm који прихвата воде из Падинског канала 220/220 cm-250/250 cm и воде Железничке реке и гравитационо их одводи у реку Саву.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Постојећи главни канализациони колектори-нови и стари чукарички колектор имају изврстан капацитет да приме одређену количину нових вода. Такође, канализациона црпна станица КЦС "Чукарица" ради на граници капацитета, те је потребна њена реконструкција.

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, у обухвату се планира канализација градског типа у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. Минимални пречници градске канализације сепарационог система су Ø300 mm за атмосферску канализацију и Ø250 mm за канализацију употребљених вода. Сакупљене атмосферске и употребљене воде одвести до наведених реципијената.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У обухату плана налази се део објеката којима се подручја индустријске зоне у Железнику и Макишког поља штите од дотока и изливања загађених кишних вода. Подручјем плана пролази Железничка река која је регулисана. На реци је изграђена захватна грађевина и даље кишни колектор Железник – Сава димензија 435/435cm који поред вода Железничке реке прихвата и воде из Падинског канала 220/220 cm-250/250 cm и гравитационо их одводи у реку Саву. Воде Железничке реке низводно од захватне грађевине колектора Железник - Сава мање вероватноће појаве од 10% а које колектор не може да прихвати отичу старим током Железничке реке ка ВЦС "Велики Макиш". У делу између планираних привредних зона и шуме протиче лева притока Железничке реке-Безимени поток.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

ПГР-ом Београда у циљу заштите предметног подручја од дотока и изливања кишних вода планирана је регулација Безименог потока и његово повезивање са Железничком реком. Ширину појаса регулације Безименог потока дефинисати на основу хидролошко-хидруличких параметара и према условима ЈВП Србијаводе.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Напајање предметног подручја електричном енергијом врши се са постојеће трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV „ИЛР” инсталисане снаге 2x4+2,5 MVA као и трансформаторске станице 35/10kV „ Лола пројектовање и машиноградња” инсталисане снаге 12,5 MVA. У оквиру границе Плана изграђено је више трансформаторских станица (ТС) 10/0,4 kV са припадајућим електроенергетским (ее) кабловским водовима 10 и 1 kV. Постојећи водови 35 kV изведени су подземно рову потребних димензија.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Потреба за већом употребом електричне енергије, постојећих и планираних потрошача, решиће се реконструкцијом и изградњом нових ТС 10/0,4 kV. Постојећа еее мрежа ће се по потреби реконструисати због повећане потрошње. Прикључење нових објеката на дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу планира се на страни напона 0,4 kV као и градњом нових ТС 10/0,4 kV што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са Оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд у току израде Нацрта Плана.

Планиране еее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). Постојеће и планиране саобраћајнице опремити инсталацијама јавног осветљења.

Процена потрошње:

- **Привредне зоне** $P=26881 \text{ m}^2$, $P_j=1618,8 \text{ kW}$; (процена увећања)
- **Средња школа** $P=2300 \text{ m}^2$, $P_j=138 \text{ kW}$ (процена увећања)

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметно подручје припада подручној аутоматској телефонској централи „Железник”. Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Дуж ободних улица предметног блока, изграђена је тк канализација у којој су положени оптички тк каблови.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа за предметне објекте планира се FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом са монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана. За повезивање планираних објеката на дистрибутивну тк мрежу планира се изградња потребног број оптичких тк каблова, кроз постојећу тк канализацију, од најближег наставка на оптичком тк каблу до планираних објеката. Процена неопходног броја телефонских прикључака – око 250.

СНАБДЕВАЊЕ ЕНЕРГИЈОМ

У границама предметног плана, Привредна зона Железник (бивша Фабрика Иво Лола Рибар) је у својој дугој привредној делатности имала, а и сада поседује, веома велике потребе за термоенергетском потрошњом и зато је у функцији и постојећи гасоводни систем и систем снабдевања топлотном енергијом. Системи су аутономни и димензионисани су само за потребе некадашње Фабрике „ИЛР“.

СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Снабдевање природним гасом остварено је преко постојеће ГМРС „Железник“ капацитета 6.000 m³/h, која је прикључена на постојећи Магистрални гасовод МГ 05/2, деоница Остружница – Бели поток (пречника ф609,6 мм – 24“ и радног притиска од 16 до 50 bar), прикључног разводног гасовода РГ, пречника ф60,3 mm и радног притиска 16 до 50 bar.

У комплексу Привредне зоне је постојећа МРС „Лола Корпорација“ капацитета око 2.200 m³/h где је излазни притисак на дистрибутивном притиску и остварено је снабдевање првенствено Топлане „ИЛР“ и остварен је и интерни развод за посебне технолошких потребе у привредној зони. Објекат МРС „Лола Корпорација“ је у ситуационом плану приказана под бр. 46.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

У процесу реиндустријализације великих привредних система, а и у овом примеру, доћи ће до изражаја, фрагментација и појединачна изградња нових привредних подсистема и захтеваће и енергетску ефикасност и тежњу да се енергија што мање троши. То се може остварити само ако се остварује појединачно мерење потрошње енергије, тако што ће се остварити коришћење природног гаса и уградњом појединачних мерача потрошње. Данас постоји и енергетска опрема са високим степеном ефикасности која омогућава рационално и контролисано коришћење појединачних енергетских система. Услов је да постоји могућност снабдевања природним гасом. У овој привредној зони то је већ примарно обезбеђено. Капацитети и расподеле биће дефинисане у наредним корацима разраде плана. По добијању Услови од ЈП „Србијасгас“ извршиће се допуне описа и димензија гасоводних објеката и гасовода.

СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећа индустријска топлана „ИЛР“ производи топлотну енергију за комплекс Фабрике, користи природни гас као основно гориво, а има и резервно течно гориво – мазут. На ситуационом плану приказани су објекти Топлане под бр. 24.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

У складу са условима ЈКП Београдске електране, биће дефинисани услови снабдевања топлотном енергијом.

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Планира се проширење постојећег комплекса школе и обезбеђење јавног колског и пешачког приступа.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПОВРШИНАМА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – СРЕДЊОШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ (ЈЗ)

Основна намена површина	▪ објекти и комплекси јавних служби - средња школа
Компатибилност намене	▪ нису предвиђене друге намене осим основне
Индекс изграђености парцеле	индекс изграђености („Ии“) на парцели је до 1,2
Висина објекта	▪ максимална висина венца објекта 12.0m
Услови за слободне и зелене површине	▪ Слободне површине - минимално 70% површине комплекса, од тога мин. 30% зелених површина
Решење паркирања	▪ паркирање решити према нормативу: ▪ 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу за средње школе; ▪ 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене површине планиране су уз Железничку реку. На овом делу је дозвољена изградња пешачких стаза, озелењавање и постављање урбаног мобилијара. По типологији су планиране као **заштитни зелени појас** – он представља јавну зелену површину подигнуту примарно у функцији заштите грађана, природних и створених вредности од негативних последица урбанизације и саобраћаја (издувни гасови, бука,...), визуелне заштите, али и заштите од природних утицаја као што је удар ветра, наноси снега и сл. Заштитни зелени појас планира се дуж водених токова и путне мреже.

ШУМЕ

Део озелењене површине на западној страни обзхвата Плана предвиђено је за проглашење шумским земљиштем. У овим површинама није дозвољена изградња.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНИМ ЗОНАМА (П1)

Основна намена површина	▪ привредне делатности
Компатибилност намене	▪ са привредним делатностима компатибилне су површине за комерцијалне садржаје и инфраструктурне објекте и комплексе. ▪ на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина ▪ општа правила и параметри за све намене у зони су исти
Индекс изграђености парцеле	▪ индекс изграђености („Ии“) на парцели је до 1.0

Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе. такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) максимална висина слемена 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта. за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Заштита културних добара	<ul style="list-style-type: none"> Према расположивим подацима у ПГР-у, на делу обухвата је препознат археолошки локалитет „Калеми“. Детаљнији услови биће дефинисани у сарадњи са службом заштите.

БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 2 - Упоредни преглед параметара за површине осталих намена, по предметном плану и планском основу		
УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА ПДР-А И ПГР-А	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) ("СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА" БР.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017)	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „ИВО ЛОЛА РИБАР“ У ЖЕЛЕЗНИКУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	П1 – површине за привредне зоне, основна намена привредне делатности	П1 – површине за привредне зоне, основна намена привредне делатности
КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ - ОДНОС	Основна мин. 70% : компатибилна макс. 30%	Основна мин. 70% : компатибилна макс. 30%
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА И ВИСИНА СЛЕМЕНА	Vс=18m / 24m (1/3 БРГП)	Vс=18m / 24m (1/3 БРГП)
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ („Ии“)	Ии=1,0	Ии=1,0
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ („Из“)	70%	/
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ УРЕЂЕНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	20%	20%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ	10%	10%

Табела 3 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	14.384,64 m ²	2,72	15.461,72 m ²	2,92
ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ (СРЕДЊА ТЕХНИЧКА ШКОЛА)	11.579,28 m ²	2,19	20.042,46 m ²	3,78
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	9.212,12 m ²	1,74	28.268,85 m ²	5,34
ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	-	-	9.903,40 m ²	1,87
ШУМЕ	-	-	107.358,08 m ²	20,27
НЕУРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ	70.457,33 m ²	13,30	-	-
ОСТАЛЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	78.410,94 m ²	14,80	-	-
ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ	345.597,83 m ²	65,25	348.607,63 m ²	65,82
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	529.642,14 m²	100	529.642,14 m²	100

Табела 4 – процена постојеће и планиране БРГП

Постојећа БРГП	Планирана БРГП
ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ (СРЕДЊА ТЕХНИЧКА ШКОЛА)	10.200 m ²
ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ	123.119 m ²
УКУПНО	133.319 m²

1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања, односно израде Плана детаљне регулације су:

- унапређење привредне зоне
- саобраћајно и инфраструктурно повезивање
- унапређење начина функционисања средње школе
- подизање нивоа урбанитета локације.

1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У обухвату Плана детаљне регулације привредне зоне „Иво Лола Рибар“ ставиће се ван снаге:

1. Регулациони план саобраћајнице 1-1 („Службени лист града Београда“ бр.3/93)
2. План детаљне регулације за колектор Железник – Сава са мелиорационим каналима („Службени лист града Београда“ бр.11/11)
3. План детаљне регулације за Авалску улицу у Жлезнику, градска општина Чукарица („Службени лист града Београда“ бр.3/17)

2.ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) И УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА И ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
4. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
6. ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ У ВЕЗИ СА ЕЛАБОРАТОМ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
7. ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
8. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ