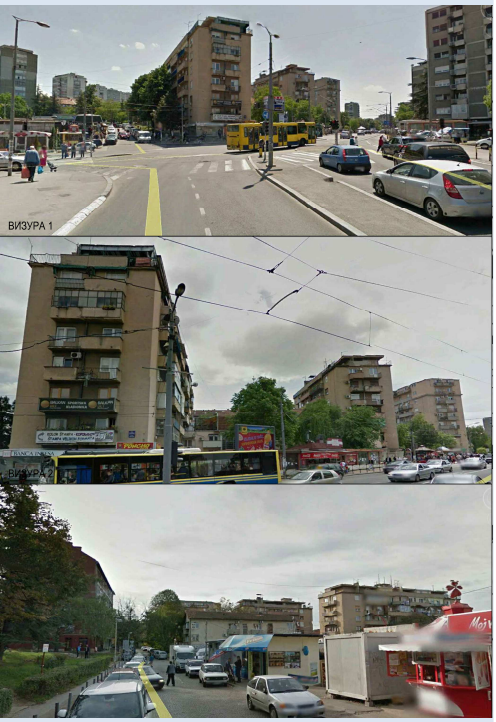
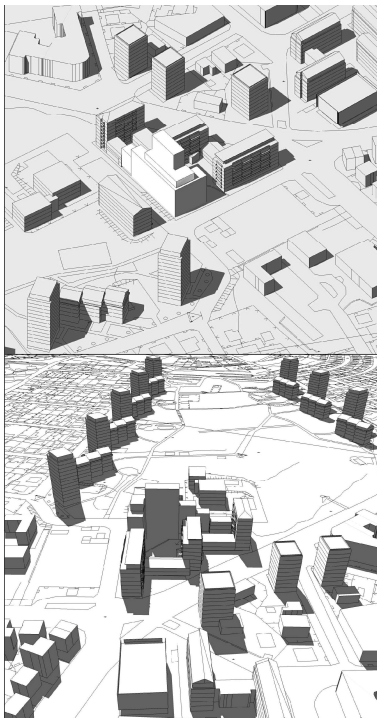
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА:
ПОЖЕШКЕ, БОРЕ МАРКОВИЋА И ПАРКА НА БАНОВОМ БРДУ,
ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА

- Елаборат за рани јавни увид –





БЕОГРАД, мај 2017. Године

„**Ангоста**“ д.о.о, Цвијићева бр. 3, 11000 Београд, ПИБ109072840

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	**„Gramis Invest“ д.о.о,** Бете Вукановић бр.3, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ** Краљице Марије 1
ОБРАЂИВАЧ:	**„Angosta“ д.о.о,** Цвијићева бр. 3, Београд Директор: Ана Ускоковић, дипл.инж.арх
РУКОВОДИОЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Јелена Стојков, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	Горана Чанковић, дипл.инж.арх. Ана Ускоковић, дипл.инг.арх Ивана Јелић, дипл.инг.арх Бојана Бајкић, дипл.инг.арх Бата Рађеновић, дипл.инг.ел Слободан Стјепановић, дипл.инж.грађ Драган Боговац, дипл.инг.маш.

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД ... 1
2. ОБУХВАТ ПЛАНА ... 1
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА ... 2
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ... 3
4.1. Постојећа планска документација ... 3
4.2. Постојеће коришћење земљишта ... 3
4.2.1. Површине јавних намена ... 4
Постојеће саобраћајне површине ... 4
Постојеће зелене површине ... 5
4.2.2. Површине осталих намена ... 5
Мешовити градски центри ... 5
Становање ... 6
Комерцијалне делатности ... 7
4.3. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе ... 7
Постојеће стање - водовод ... 7
Постојеће стање - канализација ... 7
Постојећа електроенергетска мрежа и објекти ... 7
Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти ... 8
Постојећа топловодна мрежа и објекти ... 8
Постојећа гасоводна мрежа и објекти ... 8
4.4. Инжењерскогеолошки услови ... 8
4.5. Заштита културних и природних добара ... 8
4.6. Стање животне средине ... 8
5. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ПРОСТОРА ... 9
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ... 9
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА ... 10
7.1. Планирана намена површина ... 10
7.2. Површине јавне намене ... 10
7.2.1. Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом ... 10
7.2.1.1. Планиране јавне саобраћајне површине ... 10
7.2.1.2. Планиране инфраструктурне површине и објекти ... 10
Планирана водоводна мрежа и објекти ... 10
Планирана електроенергетска мрежа и објекти ... 11
Планирана телекомуникациона мрежа и објекти ... 11
Планирана топловодна мрежа и објекти ... 11
Планирана гасоводна мрежа и објекти ... 11
7.2.2. Планиране зелене површине ... 11
7.3. Површине остале намене ... 12
7.3.1. Мешовити градски центри (М4) ... 12
7.3.2. Комерцијалне делатности (К3) ... 12
7.4. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП ... 13
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА ... *14*

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ... 14

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ... 14

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ПОЖЕШКЕ, БОРЕ МАРКОВИЋА И ПАРКА НА БАНОВОМ БРДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА
- Елаборат за рани јавни увид –

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за подручје између улица Пожешке, Боре Марковића и парка на Бановом Брду, градска општина Чукарица (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације за подручје између улица Пожешке, Боре Марковића и парка на Бановом Брду, градска општина Чукарица („Службени лист града Београда“, бр. 19/17) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 20.04.2017. године.

Повод за доношење Одлуке о изради Плана представља иницијатива станара зграде у улици Боре Марковића 14-22, упућена општини Чукарица, којом су исказали намеру да остваре законске и планске предуслове за заменом постојећег грађевинског фонда, изразито лошег квалитета, у којем живе преко 60 година.
Анализом постојеће планске документације (План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), "Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), установљено је да, без обзира на омогућено директно спровођење применом правила грађења за зону 13.М4.1, није могуће испунити услов минималне површине грађевинске парцеле од 3.000м2 с обзиром да катастарске парцеле које обухватају ламеле од броја 14-22 у улици Боре Марковића немају већу површину од ~2.000м2. С тим у вези утврђена је потреба израде плана детаљне регулације којим би се анализирли и сагледали модели регенерације – урбане обнове предметног простора. Иницијативу грађана је подржала и управа градске општине Чукарица.

Циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења предметног простора чиме се остварује плански основ за замену постојећег грађевинског фонда лошег бонитета у складу са просторним могућностима а самим тим и сукцесивна урбана обнова предметног блока.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Оквирном границом плана обухваћен је блок ограничен улицама Пожешка и Боре Марковића, као и границом кат.парцеле бр. 13921/1 КО Чукарица која припада парку на Бановом брду. Блок обухвата следеће кат.парцеле: 13922/1, 13922/2, 10040/223, 10040/224, 10040/225, 10040/226, 10040/212, 10040/22, 10040/23, 10040/24, 10040/25 и део 10040/245 све КО Чукарица. Оријентациона површина плана износи око 1,0 ха Коначна граница Плана ће се утврдити приликом израде и верификације нацрта плана.

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

- орто-фото снимак,
- дигитални катстарско-топографски план Р 1:1000,

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр.1: "Шира ситуација са границом обухвата", Р 1:2000.
Предлог границе обухвата Плана приказан је и на графичком прилогу бр.2 „Катастарско топографска подлога са границом плана“, Р 1:1000

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

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

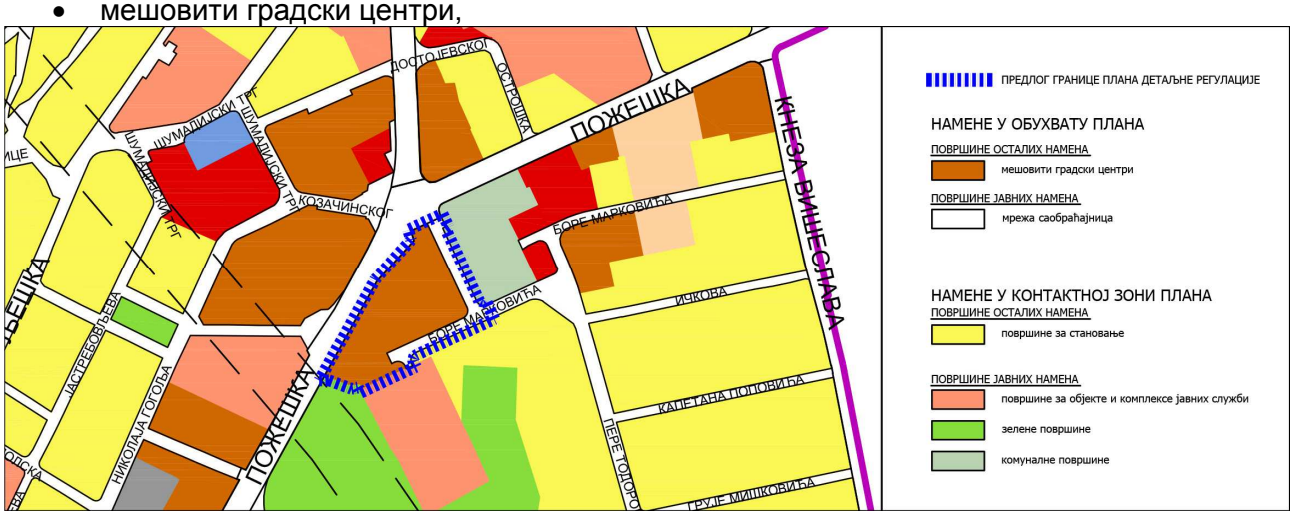
Према ПГР Београда у обухвату Плана се планирају следеће намене:

<u>површине јавне намене:</u>

- мрежа саобраћајница,

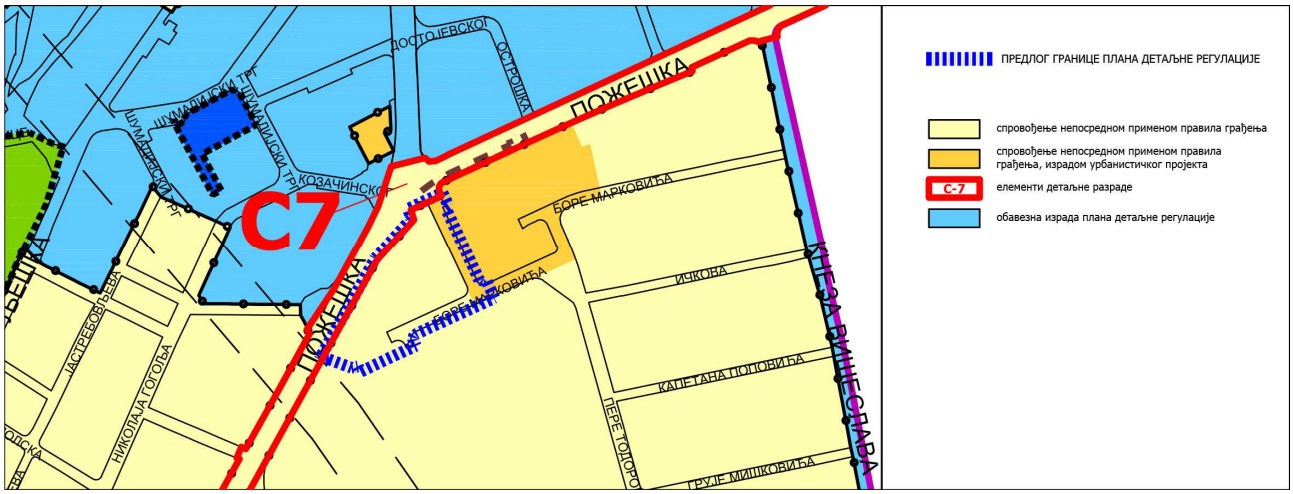
<u>површине осталих намена:</u>

- мешовити градски центри,



Извод из ПГР-а „Планирана намена површина“

Графичким прилогом Плана генералне регулације 5-8 „Начин спровођења“, предметни блок дефинисан је у оквиру подручја непосредне примене правила грађења.
Детаљним сагледавањем правила грађења, стања на терену и катастарског стања, утврђено је да се иста не могу применити на предметни блок те да се мора приступити изради плана детаљне регулације на основу свих појединачних услова локације.
Контактна зона Плана се, према условима ПГР-а спроводи непосредном применом правила грађења (директно или израдом Урбанистичког пројекта).



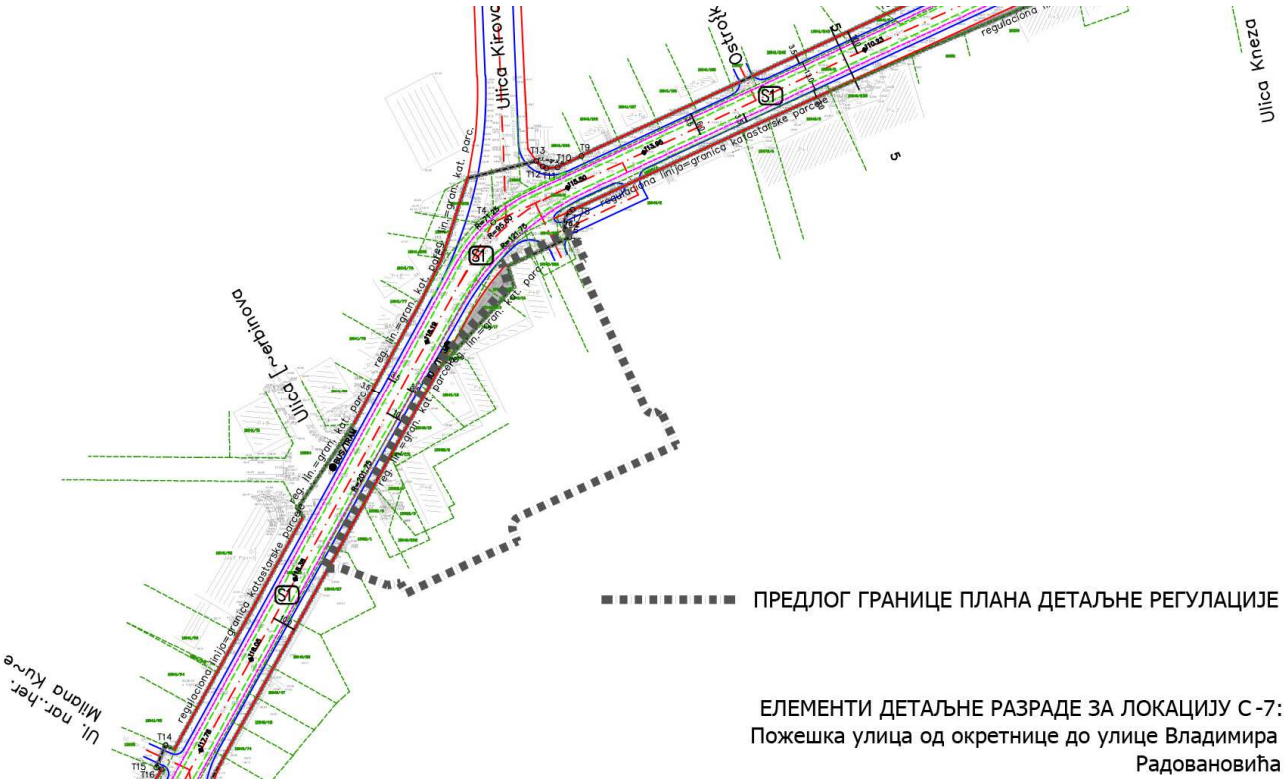
Извод из ПГР-а „Начин спровођења“

Извод из ПГР Београда је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде.
Предложена граница овог Плана се поклапа са регулацијом Пожешке улице која је дефинисана Планом генералне регулације, Сепарат С-7 *„Елементи детаљне разраде за локацију С-7“*



4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

Површине јавних намена
- саобраћајне површине,
- зеленило

Површине осталих намена
- мешовити градски центри
- становање
- комерцијалне делатности

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 3: „Постојећа намена површина“ Р 1:1000.

4.2.1. Површине јавних намена

<u>Постојеће саобраћајне површине</u>

Предложеном границом Плана обухваћена је улица Боре Марковића која према рангу припада секундарној уличној мрежи.
У постојећем стању улица нема дефинисану катастарску парцелу, а фактичко стање има следеће регулационе карактеристике:

- сегмент улице који се простире паралелно са пијацом „Баново Брдо“ има ширину коловоза од 7м и једнострани тротоар (према стамбеном блоку) ширине 2,5м. Део коловоза према пијаци је одвојен за такси стајалиште, док се део према стамбеном блоку у постојећем стању користи за паркирање. Овај сегмент улице Боре Марковића је изразито оптерећен саобраћајем;

- сегмент улице уз стамбени блок на југоисточној граници плана има ширину од 3м и обострани тротоар ширине ~2,3м. Овај сегмент улице се завршава слепо код парка и такође је оптерећен паркирањем на тротоару.

Од примарне уличне мреже, граница тангира регулацију Пожешке улице која представља кичму саобраћајног система просторне целине Баново брдо.

Предметни простор опслужују аутобуске линије, чија возила саобраћају Кировљевом улицом и аутобуске и трамвајске линије чија возила саобраћају Пожешком улицом.

Паркирање возила обавља се на отвореним паркиралиштима у оквиру слободних површина блока, затим у регулацији улица, као и на свим расположивим површинама.

Постојеће зелене површине

Зелене површине у граници Плана обухватају ободни део парка на Бановом Брду у површини од ~960м2.

Поред наведене парковске површине, у оквиру планског подручја обиласком терена, установљено је присуство следећих категорија зеленила:

- линијско зеленило-дрвореди у регулацији улице Боре Марковића,
- блоковско зеленило,
- зеленило на површинама комерцијалних делатности.

4.2.2. Површине осталих намена

Мешовити градски центри

Према постојећем стању, најзаступљенија намена у блоку су мешовити градски центри која обухвата изграђено ткиво уз Пожешку улицу у површини од ~4.300 м2. Овај део блока реализован је у периоду од 1958-1961/62 године и карактеришу га објекти павиљонског типа спратности П+1 до П+7+Пс. Приземља према Пожешкој улици су у пословној намени (трговина и пословање) док су на горњим етажама станови. Комплекс чине три тракта

спратности П+6(7)+Пк и два спратности П+1 који имају укупно око 230 станова и 5 продајних или пословних простора. Пешачки приступ објектима је из Пожешке улице. Колски приступ комплексу је из улице Боре Марковића, (део од улице Пожешке који се пружа паралено са пијацом) где је формиран технички прилаз, паркинг за станаре са малим бројем паркинг места као и мање зелене површине, док су веће и квалитетније зелене површине у комплексу форимиране уз Пожешку улицу у међупростору између грађевинске и регулационе линије.

Становање

Целина на југоисточној страни блока, површине ~2.200 м2, обухвата објекте у низу дуж улице Боре Марковића спратности П+1, изграђене у периоду од 1948-1952 године. Стамбени низ се састоји од 5 ламела, са укупно ~ 35 станова, орјентисаних ка улици Боре Марковића. Бонитет ових објеката је веома лош, како због старости објеката тако и због лошег квалитета градње непосредно након II светског рата у време скомних материјалних могућности а у циљу нужног збрињавања радничког становништава везаног за систем ковнице новца у Топчидеру. Ова групација има приступ из улице Боре Марковића и нема дефинисану јединствену катастарску парцелу. Паркирање аутомобила у функцији ових објеката тренутно није обезбеђено.

Комерцијалне делатности

"Павиљонски" објекат у зони парка на Бановом брду, спратности П+Пк, изведен је деведесетих година прошлог века и солидног је квалитета градње, обликован у складу са осталим комерцијалним, павиљонским објектима у Пожешкој улици грађеним у том периоду. Грађевинско одељење општине је за исти издало грађевинску и употребну дозволу у редовном поступку али без форимрања грађевинске парцеле нити опредељења земљишта за редовну употребу. У плану постојеће намене површина, као површине у комерцијалној употреби, дефинисан је просторни обухват површине од око 370м2 који је у складу са постојећим начином коришћења.

4.3. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Постојеће стање - водовод

По свом висинском положају простор у обухвату Плана припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

У оквиру границе Плана нема примарне водоводне мреже градског ситема. У обухваћеном простору доминира дистрибутивна мрежа мањег пречника (од Ø150mm у Пожешкој улици и мање) која није довољног капацитета за противпожарну заштиту.

Постојеће стање - канализација

Канализација припада централном систему београдске канализације и то делу који се каналише по сепарационом систему одвођења атмосферских и употребљених вода.

Реципијенти атмосферских вода су:

- Реципијент свих употребљених вода са разматраног простора су постојећи фекални колектори: стари димензија 60/110cm и нови димензија 100/150cm-120/180cm у
- Реципијент атмосферских вода је колектор атмосферске канализације Ø1700mm-Ø2000mm високе зоне чукаричке падине у Радничкој улици и који је на том делу изграђен.

Територија је недовољно покривена канализацијом градског типа.

За потребе евакуације употребљених вода постојећа канализација је пречника Ø250mm.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

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

Саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 35/10 kV „Баново брдо“.

Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Чукарица“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

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

Постојећа топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата делом је изведена топловодна мрежа са које су поједини потрошачи прикључени на даљински систем грејања.

Постојећа гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата делом је изведена дистрибутивна полиетиленска гасоводна мрежа са које су поједини потрошачи гасификовани.

4.4. Инжењерскогеолошки услови

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

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

- Лесоидни седименти су осетљиви на накнадна провлажавања што може узроковати знатна слегања терена и оштећења на објектима.
- Сва засецања и укопавања терена дубља од 2m морају се штитити одговарајућим подградама.
- Приликом планирања подземних етажа водити рачуна о дубини до чврстих седимената (кречњаци, лапорци, глинци) у којима се ископ отежано обавља.

4.5. Заштита културних и природних добара

У оквиру подручја Плана, нема евидентираних културних добара као ни добара под предходном заштитом.

Имајући у виду евидентиране археолошке локалитете, укупно подручје Плана може се сматрати подручјем са очекиваним археолошким налазима. Непосредна близина просторне културно историјске целине Топчидер, представља битну контекстуалну одредницу планирања и формирања прикладног амбијенталног окружења.

4.6. Стање животне средине

На подручју предметног Плана приказани су подаци о вредностима одређених параметара основних и специфичних загађујућих материја у ваздуху који су добијени на основу континуираних мерења.

У току 2009. године на мерном месту - "Пожешка" дневна вредност сумпордиоксида и азотдиоксида, није прелазила граничну вредност имисије, док је дневна вредност за чађ, у току 19 дана, прелазила граничну вредност имисије. Такође су вршена мерења таложних материја и оне су износиле 157,5mg/m^2/дану (ГВИ=200mg/m^2/дану). У току 2010. год. није било одступања у односу на годишње вредности, а у току 2011. евидентирано је само за азотне оксиде.

На мерном месту–раскрсници улица "Баново брдо", од специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила (угљенмоноксид, азотдиоксид, олово, лако испарљива органска једињења и сумпордиоксид) у току 2011. године прекорачења у односу на средње годишње концентрације су постојала за угљенмоноксид и азотдиоксид.

Највиши дозвољени ниво буке је одређен за сваку намену у простору и као такав представља параметар на основу кога се усклађују намене, а према важећој законској регулативи. Комунална бука у Београду потиче највећим делом од саобраћаја, док су остале активности од мањег значаја. Контролом нивоа комуналне буке на најближим мерним местима у односу на разматрано подручје, добијени су резултати који прелазе дозвољене вредности и за дан и за ноћ.

За предметни план донето је Решење о не приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 бр. 350.14-4/17 од 9.03.2017. године.

5. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ПРОСТОРА

Као потенцијали простора дефинисани су:

- добар географски положај
- иницијална покривеност саобраћајном и комуналном инфраструктуром
- обезбеђен јавни превоз
- изграђене структуре сагласне са морфолошким карактеристикама терена
- постојање различитих садржаја у непосредном окружењу подручја Плана (култура, образовање, јавни сервиси, угоститељство, спорт и рекреација и др.)
- изграђен идентитет локације и осећај припадности грађана урбаној средини

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног простора у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана у сарадњи са ЈКП и другим надлежним институцијама су:

- заштићене визуре
- неправилна парцелација
- висок ниво интезитета саобраћаја

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи циљ израде Плана је добијање правног и планског основа за урбану обнову блока, односно замену постојећег грађевинског фонда лошег бонитета новим објектима према моделу економске, социјалне и еколошке одрживости као и:

- унапређење стандарда становања и пословања;
- подизање нивоа саобраћајне опремљености,
- обезбеђење капацитета техничке инфраструктуре за планирану изградњу;
- дефинисање површина јавне и осталих намена и правила уређења и грађења предметног простора;
- дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора, инжењерскогеолошким карактеристикама и конфигурацијом терена.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана намена површина

Планиране намене површина у обухвату Плана су:

Површине јавне намене:
- саобраћајне површине
- зеленило

Површине осталих намена:
- мешовити градски центри (М4)
- комерцијалне делатности (К3)

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 04 „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 1000.

7.2. Површине јавне намене

7.2.1. Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

7.2.1.1. Планиране јавне саобраћајне површине

Планом је обухваћена улица Боре Марковића, која према рангу припада секундарној уличној мрежи. Овим планом се преузима регулациона ширина саобраћајнице од 10м која је дефинисана ПГР Београда.
У оквиру наведене регулације планира се коловоз ширине 7м као и обострани тротоари ширине 1,5м. Део саобраћајнице према парку «Баново брдо» завршава слепо се са окретницом
Детаљни елементи регулације и нивелације саобраћајнице Боре Марковића биће дефинисани у току израде Нацрта плана, на ажурним подлогама.
Пешачка кретања се одвијају тротоарима, пешачким стазама, као и планираним пешачким коридорима.
За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајућих парцела, а у складу са нормативима из ПГР Београда.

7.2.1.2. Планиране инфраструктурне површине и објекти

Планирана водоводна мрежа и објекти

Снабдевање водом предметне територије ће се вршити из постојеће водоводне мреже уз реконструкцију постојеће дистрибутивне мреже пречника мањег од Ø150mm и формирање прстенастог система минималног пречника Ø150mm.
У фази израде Нацрта плана биће ближе дефинисани услови прикључења на постојећу и планирану водоводну мрежу кроз даљу сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација“ .

Планирана канализациона мрежа и објекти

За потребе евакуације атмосферских и употребљених вода потребно је предвидети канализацију довољног капацитета у оквиру границе Плана са повезивањем на одговарајући колекторски систем градске канализације.

Минималан пречник планиране атмосферске канализације у оквиру разматране границе Плана је Ø300mm а канализације употребљених вода Ø250mm.
У фази израде Нацрта плана биће ближе дефинисани услови прикључења на постојећу и планирану канализациону мрежу кроз даљу сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити:

- потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу објекта или као слободностојећи објекат;
- потребан број кабловских водова 10 kV од ТС 35/10 kV „Баново брдо“, до планираних ТС 10/0,4 kV.

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

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

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

Напајање потрошача као и начин прикључења ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта плана.

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, реконструкцијом постојећих кабловских подручја, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

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

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације.

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

Планирана топловодна мрежа и објекти

Планирати ширење, повезивање и даљу изградњу топловодне мреже. Напајање потрошача као и начин прикључења ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу ЈКП „Београдсе електране“ у току израде Нацрта плана.

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Планирати ширење, повезивање и даљу изградњу гасоводне мреже. Напајање потрошача као и начин прикључења ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу надлежним комуналним предузећем.

7.2.2. Планиране зелене површине

У току планске разраде, постојеће јавне зелене површине се задржавају уз примену мера неге у циљу њиховог одржавања и унапређења.
Новопланирана саобраћајна решења и формирање нових регулација подразумевају формирање линијског зеленила.
Трансформацијом блока, одредиће се процентуално учешће зелених површина у складу са планираним наменама.
У фази израде Нацрта плана биће ближе дефинисани услови уређења зелених површина кроз даљу сарадњу са ЈКП „Зеленило Београд“

7.3. Површине остале намене

7.3.1. Мешовити градски центри (М4)

основна намена површина	• **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	• дозвољене компатибилне намене су: становање, комерцијлане делатности, површине за спортске објекте и комплексе и зеленило, а у складу са Табелом ,,Компатибилност намена“ ПГР-а • на појединачним парцелама компатибилна намена може бити доминантна или једина
број објеката на парцели	• на грађевинској парцели гради се један или више објеката. • није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).
услови за формирање грађевинске парцеле	• Планом ће се извршити обележавање грађевинских парцела у оквиру зоне М4 с обзиром мали обухват као и на затечено катастарско стање а на основу анализиране физичке структуре у блоку.
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 60% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
висина објекта	• максимална висина венца објекта је 32,0м, изузетно 44,2м, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пс, изузетно до П+12+Пс Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) износи 1,5 ширину улице
услови за слободне и зелене површине	• 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 10%

У даљој разради плана дефинисаће се прецизна правила грађења као и целине у оквиру планиране зоне М4.

7.3.2. Комерцијалне делатности (К3)

основна намена површина	• **комерцијални садржаји**
компатибилност намене	• дозвољене компатибилне намене су: спорт и рекреација и зелене површине • однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу 0:100 – 100:0
број објеката на парцели	• на грађевинској парцели гради се један објекат. • није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за формирање грађевинске парцеле	• грађевиснка парцела одговара површини планиране зоне К3 • није дозвољена деоба грађевинске парцеле
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 50%
висина објекта	• максимална висина венца објекта је 6.0 m што дефинише оријентациону планирану спратност П+Пк/Пс.
услови за слободне и зелене површине	• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 40%

7.4. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (m2)	%	планирано (m2)	%
Површине за мешовите градске центре	4357,0	45	6366,0	65
Површине за становање	2224,0	23	/	/
површине комерцијалних садржаја	372,0	4	372,0	4
Зелене површине	960,0	10	920,0	9
Саобраћајне површине	1827,0	19	2082	21
УКУПНО	**9740,0**	**100**	**9740,0**	**100**

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	**ПЛАНИРАНО** (ново) (оријентационо)	**УКУПНО ПЛАНИРАНО** (пост.+ново) (оријентационо)
ПОВРШИНА ПЛАНА	**~1,0 ha**	**~1,0 ha**	
БРГП мешовитих градских центара	9.800,0 м2	12.400,0	22.200,0
БРГП становања	1.500,0 м2	/	/
БРГП комерцијалних садржаја	300,0 м2	/	300,0
БРГП укупно	**11.670,0 м2**	**12.400,0 м2**	**22.500,0 м2**
бр. станова	265	100	330
бр. становника	~800	280	950
бр. запослених	~20	60	80

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ						**ПЛАН ВИШЕГ РЕДА (ПГР Београда)**			
Намена	**Зона**	**"И" макс. индекс изграђености парцеле**	**"З" макс. индекс заузетости парцеле**	**"С" макс. спрат-ност**	**мин. % зел. површина**	**"И" макс. индекс изграђености парцеле**	**"З" макс. индекс заузетости парцеле**	**"С" макс. спрат-ност**	**мин. % зел. површина**
Комерц. Дел.	К3	0,8	50%	П+Пк/Пс	50%	1,5	60%	П+2+Пк (Пс)	40%
Мешовити градски центри	М4	3,5	60%	П+3+Пс до П+12+Пс	40%	5	60%	П+8+Пк/Пс – изузетно до П+12+Пк	40%

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГРа

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања;
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације блока;
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју;
- Опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре;
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:2000
2. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА Р 1:1000
3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000
4. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1:1000
5. АНАЛИЗА ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење АПР-а
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана детаљне регулације
4. Решење о приступању/неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
5. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)