



# УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

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

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА БЛОКА 44

ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- Елаборат за рани јавни увид –



БЕОГРАД, АПРИЛ, 2017.

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу  
Београда, ЈП**  
Његошева 83, Београд

---

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**  
Краљице Марије 1

---

**ОБРАЂИВАЧ:**

**УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.**  
Палмотићева 30, Београд

---

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Љиљана Белош, дипл.инж.арх.  
Весна Радовановић, дипл.инж.арх.

---

**РАДНИ ТИМ:**

## Саобраћај:

Драган Михајловић, дипл.инж.грађ.  
Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.

## Геологија:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

## Водоводна и канализациона мрежа:

Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.

## Топловодна и гасоводна мрежа:

Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.

## Електроенергетска и тт мрежа:

Весна Вокши, дипл.инж.ел.

## Објекти и комплекси јавних служби:

Емил Димитров, дипл.инж.арх.

## Заштита споменика културе:

Снежана Станковић, дипл.ист.ум.

## Заштита животне средине:

Јелена Маринковић, дипл.просторни планер

## Заштита природе:

Весна Лаиновић, дипл.инж.шум.

## Зеленило:

Весна Лаиновић, дипл.инж.шум.

## Техничка сарадња:

Иван Микељевић, арх.тех.  
Јован Косовац, арх.тех.  
Мирјана Миловановић, грађ.техн.  
Самоуковић Татјана, тех. просторни планер  
Снежана Стефановић, маш.тех.  
Љиљана Савковић, тех.хидр.  
Звездана Мојсић, геод.тех.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за регулационо планирање:**

Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за стратешко планирање и развој:**

Милица Јоксић, дипл. .инж.арх.

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за комуналну инфраструктуру:**

Бошко Вујић, дипл.инж.маш.

---

**КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:**

др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.

---

**ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:**

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

---

**В.Д. ДИРЕКТОРА:**

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

---

## САДРЖАЈ

<b>I</b>	<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b>	<b>1</b>
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
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	6
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	6
	Водоводна мрежа и објекти	6
	Канализациона мрежа и објекти	7
	Електроенергетска мрежа и објекти	7
	Телекомуникациона мрежа и објекти	7
	Топловодна мрежа и објекти	7
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	7
5.	ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	8
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	8
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	9
7.1.	Планирана претежна намена површина	9
7.1.1.	Површине јавне намене	9
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	9
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	10
	Планиране зелене површине	11
7.1.2.	Површине остале намене	11
	Планиране површине за становање	11
7.3.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	12
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	13
<b>II</b>	<b>ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ</b>	<b>13</b>
<b>III</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЈА</b>	<b>13</b>

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА БЛОКА 44

## ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

### - Елаборат за рани јавни увид –

#### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### 1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације подручја Блока 44, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја блока 44, градска општина Нови Београд** („Службени лист града Београда“, бр. 77/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 18. јула 2016. године, а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, којом се предлаже дефинисање површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења предметног простора, односно потреба и могућности нове изградње у оквиру отвореног блока у складу са постојећом композицијом блока, оствареним просторним вредностима и капацитетима, потребним капацитетима објекта јавних служби, интерном мрежом саобраћајница, паркирању и постојећим слободним и зеленим површинама, као и мерама санитарне заштите изворишта.

##### 2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Нови Београд, простор између регулације Гандијеве улице на источној страни блока, границе катастарске парцеле 5081/1 К.О. Нови Београд ка јужној страни блока, регулације Нехруове улице на западној страни блока и на северној страни блока, до границе зоне за спровођење путем непосредне примене правила грађења, која је дефинисана Планом 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 План генералне регулације), са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације подручја Блока 44, градска општина Нови Београд, износи око 19 ha. Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;
- копија плана у Р 1 : 1000;
- копија плана водова у Р 1:500;

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку" Р 1: 5000

### 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 План генералне регулације).

Подручје предметног плана, по Плану генералне регулације, припада средњој зони, карактеристичној целини X – Новобеоградски блокови, Бежанијска коса

#### **Целина X – Новобеоградски блокови, Бежанијска коса**

Новобеоградски блокови као део Новог Београда изграђени су као посебна градска целина, са величином и функцијама "сателитског града". Веза са централним делом Новог Београда остварена је моћном магистралном саобраћајницом, Улицом Јурија Гагарина, на коју се преко широких појасева намењених за централне садржаје и активности, наслањају велике стамбене блоковске целине.

#### *Стамбени блокови*

Преовлађујућа намена простора који обухвата ова целина је колективно становање. Према одговарајућим детаљним плановима реализовани су стамбени блокови 44, 45, 61, 62, 63, делови блокова 64, 70, 70а, али без свих планираних садржаја друштвеног стандарда.

Потребно је очувати постигнуте вредности урбанистичко-архитектонског концепта. У том смислу, стамбени објекти могу се сматрати дефинисаним, док би нова изградња имала за циљ унапређење стандарда пратећих и комплементарних функција. Намена планираних а неизграђених јавних објеката остаје у сфери јавне намене чију конкретну функцију (обданишта, школе, домови за старе и децу) и капацитет, треба одредити према важећим нормативима и планираној структури и броју становника.

Окосницу простора чини Улица Јурија Гагарина, као нов линеарни центар овог дела града.



Према Плану генералне регулације у обухвату Плана Планиране су следеће намене:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница
- површине за објекте и комплексе јавних служби.

Површине осталих намена:

- површине за становање

Становање обухваћено границом плана припада зони вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок (С9), за коју су предложени следећи Урбанистички параметри:

<b>индекс заузетости блока (грађевинског комплекса)/грађевинске парцеле)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 35% у односу на блок (грађевински комплекс), а на грађевинској парцели 50%</li></ul>
<b>индекс изграђености блока/парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• до 2.0 у односу на блок (грађевински комплекс) , а на грађевинској парцели до 3.5.</li></ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• постојећа у блоку (грађевинском комплексу)</li></ul>

**Заштита културних добара**

Предметни простор не налази се у оквиру просторно културно - историјске целине, не ужива статус појединачног добра под предходном заштитом, не налази се у оквиру целине која ужива статус предходне заштите и није евидентиран као археолошко налазиште. Није од интереса за Службу заштите, Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Извод из ПГР-а и графички прилог Планирана намена површина су саставни део документације овог Елабората.

## **4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

### **4.1. Постојећа планска документација**

**Планови и делови планова обухваћени границом Плана:**

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде.

**Остала урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:**

Планом генералне регулације, дефинисан је сепарат под називом Елементи детаљне разраде за локацију инфраструктурне површине – И-13, којим је аналитички дефинисана граница коридора за изградњу инфраструктуре. Приликом даље разраде, мора се обезбедити заштитна зона коридора.

### **4.2. Постојеће коришћење земљишта**

У постојећем стању издвајају се површине за:

- становање,
- саобраћајне површине (саобраћајнице, и гараже)
- зелене, слободне и саобраћајне површине отвореног блока,
- објекте и комплексе јавних служби (дом здравља, склоништа)

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојећа намена површина“ Р 1: 1000.



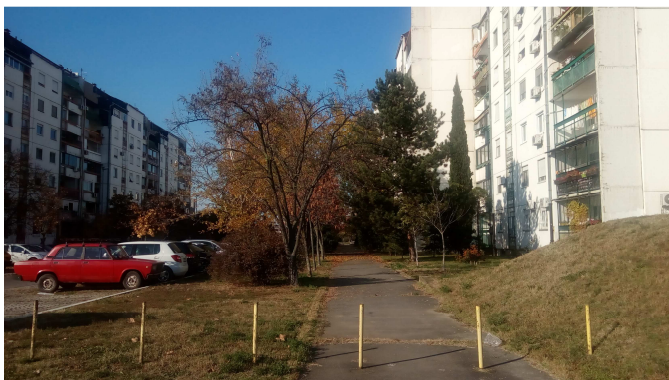


### **Површине за становање**

У оквиру границе Плана, површина за становање износи 13.5 ха, од тога је под стамбеним објектима 1.90 ха, а остале слободне, зелене и поплочане површине, саобраћајне површине и паркинзи износе око 11.6 ха.

Блок 44 карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени према Плану, на јединственој заједничкој површини без парцелације, доброг су бонитета и представљају вредан допринос једног периода модерне архитектуре и урбанизма развоју Београда. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију. У приземљима стамбених зграда реализовани су пословни простори – локали, као трговина, услуге и услужно занатство.

Спратност постојећих стамбених објеката је П+6+Пк, индекс изграђености је око 1.0, а индекс заузетости је око 14%.



*Амбијент унутар стамбеног блока.*



*Шеталиште Лазара Карденаса.*





Поглед на дом здравља и слободну локацију поред.



Слободна локација уз Гандијеву улицу.

## Зелене површине

У оквиру граница плана, постојећи фонд вегетације у блоку 44, планиран и подизан пре више деценија, процентуално и према квалитативним, функционалним особинама задовољава све потребне нормативе и стандарде за озелењавање.

Зелене површине у блоку се према намени могу категорисати као:

- блоковско зеленило - зелене површине отворених блокова, уз објекте колективног становања, са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију, оријентационе површине 11.6 ha;
- зелене површине уз објекте јавне намене (дом здравља);
- линеарно зеленило уз саобраћајнице и пешачке стазе;
- линеарно зеленило отворених паркинга; и
- неуређене зелене површине.

Како су практично сви типови зеленила унутар блока 44 међусобно повезани у једну целину, самим тим је створена зона пријатног и функционално независног микроклиматског поља у односу на природне климатске услове непосредне околине.

## Објекти и комплекси јавних служби

У обухвату Плана нису евидентирани објекти образовања (предшколских установа и основних школа).

У обухвату Плана налазе се следећи јавни објекти и комплекси:

- Дом здравља
- Двонаменска склоништа

Дом здравља је огранак дома здравља у склопу ДЗ "Нови Београд".

Комплекс има своју катастарску парцелу и свој паркинг, међутим на делу комплекса је изграђена јавна саобраћајница која повезује улице Гандијеву и Нехруову.

Бр.	Назив	насеље	Адреса	БРГП	П комплекса	Спратност
1	Огранак Дома здравља	Блок 44	Нехруова бр.53	8157	19959	По +П+5

*Постојеће установе примарне здравствене заштите*



- Двонаменска склоништа

У обухвату плана налази се шест двонаменских склоништа са формираним катастарским парцелама. Склоништа су полуукопана, насута земљом и затрављена.

#### **4.3. Постојеће саобраћајне површине**

Границу Плана, на западној страни тангира Нехруова улица, и са источне стране Гандијева улица, обе у рангу улице другог реда.

Саобраћајнице унутар границе су део секундарне уличне мреже.

У постојећем стању предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Гандијевом и Нехруовом улицом.

У оквиру границе зоне петоминутне пешачке доступности, налази се терминус „Нови Београд (блок 44)“, терминус „Нови Београд (блок 70)“, као и стајалишта аутобуског и трамвајског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом Јурија Гагарина.

Паркирање возила обавља се на отвореним паркинг површинама уз саобраћајнице секундарне уличне мреже унутар предметног простора, у постојећим гаражама као и на свим расположивим површинама.

У Гандијевој улици обострано су изведене једносмерне бицикличке стазе.

#### **4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе**

##### **Водоводна мрежа и објекти**

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београд.

У близини границе Плана пролази ужа зона санитарне заштите Београдског изворишта, режим коришћења треба ускладити са правилима која важи за ту зону заштите изворишта, а дефинисана су Решењем Министарства здравља Републике Србије о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда број: 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014. године.

Кроз предметну територију пролазе цевоводи:

- водовод Ø100 mm,
- водовод Ø150 mm.

### **Канализациона мрежа и објекти**

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода.

На предметној територији налазе се следећи објекти београдске канализације:

- ААЦ300, ААЦ 400, ААЦ 500;
- АБ 250, АБ 400, АБ 1500;
- ФАЦ 250, ФАЦ 300, ФБ70/120;
- двојни колектор А180/270Б+Ф160/160Б из правца блока 70а правца Ивана Рибара.

### **Електроенергетска мрежа и објекти**

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно.

### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Бежанија". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

### **Топловодна мрежа и објекти**

Предметни простор припада топлификационом систему топлане "Нови Београд", чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55°C и NP16, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте.

У оквиру границе Плана изведена је топоводна мрежа до свих постојећих објеката.

## **4.5. Инжењерскогеолошки услови**

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а** истражни простор припада **Региону Б** који обухвата алувијалне равни Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошком рејону **IIБ1**. Овај рејон обухвата вештачки насуте делове алувијалних равни Саве и Дунава и сврстан је у условно повољне терене за урбанизацију. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

Имајући у виду инжењерскогеолошка својства терена, дају се следеће геотехничке препоруке:

#### *Изградња новопланираних објеката*

При планирању објеката на овој локацији треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити још у току извођења темељног ископа испод коте 74 мнв. Ископ за темеље се мора обавезно радити уз прописану заштиту подградом (дијафрагме, шипови). Само темељење под водом је тешко изводљиво, нарочито у невезаним песковитим материјалима. Подземну воду, која ће се јавити у ископу, потребно је евакуисати применом игло-филтера, депресионих бунара и сл.

Објекте веће спратности који су великог оптерећења (које ће се од њих преносити на тло) фундирати дубоко на шиповима, с тим да се у зависности од конструктивног дела објекта део оптерећења може преносити и на темељно подтло.

#### *Изградња саобраћајница и инфраструктурних објеката*

Изградњом саобраћајница и објеката инфраструктуре ангажоваће се слој насипа од рефулираног песка и насипа од глине. У поменутих материјалима, услед неадекватног коришћења (нпр. перманентно натапање водама из оштећене водоводно-канализационе мреже), могу да се изазову накнадна слегања тла која могу да утичу на даље изазивање

деформација и оштећења на објектима инфраструктуре. У циљу спречавања поменутих, нежељених ефеката, при изградњи саобраћајница и пратеће инфраструктуре, неопходно је на објектима водоводно-канализационе мреже обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шахти, као и системе чворишта и прекидне коморе.

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

## **5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА**

Предметна локација се делом налази у ужој зони санитарне заштите београдског водоизворишта, због чега је неопходно спроводити мере заштите подземних вода и земљишта прописане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр.92/08), Решењем о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (бр.530-01-48/2014-10 од 01.08.2014, Министарство здравља РС) и другом законском регулативом.

У ужој зони заштите не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- стамбена изградња,
- изградња и коришћење спортских објеката,
- испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења,
- изградња саобраћајница без канала за одвод отпадних вода,
- одржавање ауто и мото трка,
- изградња и коришћење ваздушне луке,
- изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију,
- производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде,
- неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем и цурењем,
- трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде,
- комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата,
- камповање, вашари и друга окупљања људи, и
- формирање нових гробља и проширење капацитета постојећих.

Секретаријат за заштиту животне средине је донео Решење о приступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину Плана детаљне регулације подручја Блока 44, ГО Нови Београд, под IX-03 бр.350.14-35/16, од 14.07.2016. године.

## **6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења предметног простора, односно потреба и могућности нове изградње у оквиру отвореног блока у складу са постојећом композицијом блока, оствареним просторним вредностима и капацитетима, потребним капацитетима објекта јавних служби, интерном мрежом саобраћајница, паркирању и постојећим слободним и зеленим површинама, као и мерама санитарне заштите изворишта.

## **7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

### **7.1. Планирана претежна намена површина**

Предложене планиране намене површина су:

#### **Површине јавне намене:**

- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- саобраћајне површине,
- зелене површине,

#### **Површине осталих намена:**

- површине за становање
- површине за комерцијалне садржаје

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

#### **7.1.1. Површине јавне намене**

На основу Анализе блокова 45, 44, 70 и 70а са предлогом распореда јавних објеката дечјих установа, основних и средњих школа („РС Art“ д.о.о 2016. године) за коју је Секретаријата за образовање и дечију заштиту издао позитивно мишљење број VII-03 број 35-33/2017 од 24.02.2017.године, утврђено је, да се по потреби, у оквиру блока 44 могу дефинисати површине за изградњу предшколске установе, а деца основношколског узраста се прихватају у основним школама које се налазе у оквиру блокова 45 и 70.

Комисија за планове Скупштине града Београда на 248. седници одржаној 21.03.2017. године усвојила је поменути Анализу са предложеним измењеним распоредом објеката јавне намене у односу на намену површина дефинисану Планом генералне регулације, а на начин како је предложено у приложеној скици ЈУП "Урбанистички завод Београда".

У фази израде нацрта плана, у сарадњи са надлежним институцијама, провериће се потребни капацитети објеката јавне намене.

#### **Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби**

##### Постојећи објекти и комплекси јавних служби

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

Постојећи огранак Дома здравља Нови Београд, се задржава у постојећој функцији. Од дела катастарске парцеле формира се парцела јавне саобраћајнице, тако да је планирана површина комплекса 2.27 ha. Комплекс је довољне површине за евентуално повећање капацитета, односно доградњу постојећег објекта.

Постојећа склоништа се задржавају у садашњем стању и функцији, осим склоништа у непосредном суседству дома здравља, које се припаја парцели планиране дечије установе.

##### Планирани објекти и комплекси јавних служби

У обухвату Плана су планиране следеће површине за објекте и комплексе јавних служби:

- предшколска установа

За укупан број становника који износи 4619 (постојећих 3749 и 870 нових становника) потребно је обезбедити капацитете основних школа за 462 деце школског узраста, као и капацитет предшколских установа за 340 деце предшколског узраста.

Планирање мреже објеката предшколских установа утврђено је на бази следећих норматива:



- обухвата циљне групе 70% деце узраста од 0 до 6 година старости
- површина комплекса ПУ..... 15-25 m<sup>2</sup>/ по детету (оптимално 15-20)
- БРГП површина објекта..... 6,5-7,5 m<sup>2</sup>/ по детету.

Предшколска установа је планирана у југозападном делу блока, поред дома здравља, уз шеталиште Лазара Карденаса. Комплекс предшколске установе обухвата и парцелу постојећег склоништа. Оријентациона површина комплекса је 0.41 ha, а планиран је капацитет 270 деце.

За 70 деце предшколског узраста ће у фази израде Нацрта Плана бити дефинисана позиција депанданса (максималног капацитета за 80 деце) у оквиру површина за планирано вишепородично становање, у приземљу објекта.

Прихват потребног броја деце основношколског узраста је планиран у оквиру заједничких гравитационих подручја постојећих и планираних капацитета суседних блокова 45 и 70 (корисници са западног дела блока гравитирају ка блоку 45, док са источног дела гравитирају ка блоку 70).

Такође, у оквиру површина за вишепородично становање, објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, представљају социјалну инфраструктуру која може бити планирана као пратећи садржаји. С тим у вези, тачна локација, површина и капацитет објекта и комплекса јавних служби биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

### **Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом**

#### Планиране јавне саобраћајне површине

У оквиру границе Плана површина под саобраћајницама и паркинзима износи око 5.59 ha. 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).

Улице Нехруова и Гандијева, које тангирају предметни простор са западне, односно источне стране, остају у рангу улица другог реда.

Остале улице унутар предметног подручја остају део секундарне уличне мреже.

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

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

#### Бициклистички саобраћај

Према Генералном урбанистичком плану Београда који представља стратешки документ за развој бициклистичких стаза у граду, задржава се постојећа стаза у Гандијевој улици.

#### Планирана водоводна мрежа и објекти

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

- постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода,
- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу водоводне мреже за потребе нових корисника.

#### Планирана канализациона мрежа и објекти

Преко предметне територије планира се растеретни кишни колектор димензија Ø2500 mm, (План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16).

Објекте прикључити на постојећу канализациону мрежу.

#### Планирана електроенергетска мрежа и објекти

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

#### Телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" у току израде Нацрта плана.

#### Планирана топловодна мрежа

Планирани потрошачи могу се прикључити на постојећу топловодну мрежу изведену унутар границе Плана изградњом топловодних прикључака.

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

### **Планиране зелене површине**

#### Зелене површине

У граници Плана, дефинисана је површина јавног градског парка - Шеталиште Лазаро Карденас, чија површина износи око 1.7 ha. Ово шеталиште се простире кроз више блокова (блокови 45, 44 и 70) и већ је парковски уређена као променада са поплочавањем, дрворедима, травнатим површинама и урбаним мобилијарем.

#### Зеленило у оквиру површина за објекте и комплексе јавних служби.

За комплекс дечије установе потребно је обезбедити најмање 10m<sup>2</sup> отвореног простора по једном детету. У оквиру тога планирано је минимум 40% озелењених површина у директном контакту са тлом (декоративно уређене зелене површине, травнати терени – игралишта) и минимум 40% застртих површина (стазе, платои, дечја игралишта, песковници и сл.).

Зелене површине у постојећем отвореном стамбеном блоку, оријентационе површине 4.78 ha, обухватају дечија игралишта, спортске терене, пешачке стазе, уређено зеленило)

### **7.1.2. Површине остале намене**

#### **Планиране површине за становање**

Становање обухвата око 8.87 ha, од тога постојеће становање се простире на око 7.3 ha, а комплекс планираног становања обухвата локацију оријентационе површине 1.57 ha.

Постојеће становање је означено као зона С1, а планирано као зона С2.

Постојеће становање, зона С1, (ламеле спратности П+6+Пк) се задржава у постојећем стању, с тим што ће у даљој планској разради бити дефинисани услови за претварање стамбеног простора у приземљима објеката у пословне просторе – локале.

Ново становање, зона С2, је планирано на локацији уз Гандијеву улицу. Планирана је изградња стамбених објеката у складу са постојећим становањем, тако да је планирана спратност П+6+Пк/Пе. Планиран је максимални индекс изграђености 2.0, а заузетости 30%.

Коначна локација и урбанистички параметри ће бити дефинисани у Нацрту плана.

## Планиране површине за комерцијалне садржаје

Комерцијални садржаји су планирани на око 0.51 ha, на простору између Дома здравља, планиране предшколске установе и постојећих изграђених комерцијалних садржаја уз улицу Јурија Гагарина.

У складу са поделом на зоне са истим правилима грађења у Плану генералне регулације, дефинисана је зона К4, зона пратећих комерцијалних садржаја. Планирана је изградња објекта спратности П+1, индекс заузетости 50% и индекс изграђености 1.0.

### 7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине за становање	13,5	69,9	8,87	45,95
површине за објекте и комплексе јавних служби (Дом здравља)	2,54	13,15	2.27	11,75
површине за објекте и комплексе јавних служби (Склоништа)	0,5	2,5	0,4	2,07
површине за објекте и комплексе јавних служби (КДУ)	/	/	0,35	1.81
Комерцијални садржаји	/	/	0,51	2.64
саобраћајне површине	2,87	14.86	5,22	27,03
зелене површине	/	/	1,69	8,75
<b>УКУПНО</b>	<b>19,31</b>	<b>100</b>	<b>19,31</b>	<b>100</b>

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	19,31 ha	19,31 ha
БРГП становања	141 090 m <sup>2</sup>	171 090 m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја	3 748 m <sup>2</sup>	8870 m <sup>2</sup>
БРГП објеката и комплекса јавних служби	13169 m <sup>2</sup>	15059m <sup>2</sup>
<b>БРГП укупно</b>	<b>158007 m<sup>2</sup></b>	<b>195019 m<sup>2</sup></b>
бр. станова	1594	1894
бр. становника	3749	4619

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БГД			
Намена	Зона	"И" / "З" индекс изграђ. / заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"И" макс. индекс изграђеност и парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина
Површине за становање	С1	1.73 /26	П+6+Пк	70	2.0	35	П+6+Пк	50
	С2	2.0 / 30	П+6+Пс/24	70	3.5	50	П+6+Пс	50
Површине за комерц. садржаје	К	1/50	П+1	50	2	80	П+2	20
Површине за објекте и комплексе јавних служби	КДУ	0.53/25	П+1	75	0.5	25	П+1	50
	ДЗ	0.35/25	П+5	75	2.0	70	П+2-П+4	30
	СКЛ	1/100	Су	/	/	/	/	/

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 парцеле као и планирани капацитети изградње.

## **8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Очекивани ефекти планирања су:

- Заокруживање просторно-функционалне целине блока 44 уз очување основне типологије изградње;
- Опремање предметног подручја недостајућим објектима и комплексима јавних служби (комбинована дечија установа) и повећање стандарда становања;
- Употпуњавање и унапређење идентитета овог дела града;
- Унапређење стања животне средине кроз адекватна инфраструктурна и саобраћајна опремљеност простора;
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

### **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | 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;
2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину;
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX);
4. Подаци о постојећој планској документацији;
5. Програмски задатак;
6. Анализа РС art
  - Урбанистичка анализа блокова 45,44,70 и 70а
  - Анализа намене блокова – графика
  - Сагласност СОДЗ
7. Закључак Комисије за планове
  - Анализа намене блокова – графика Урбанистички завод
  - Информација Секретаријата за урбанизам у вези анализе блокова 45, 44, 70 и 70а
  - Записник 248
8. Допис ЈП Склоништа