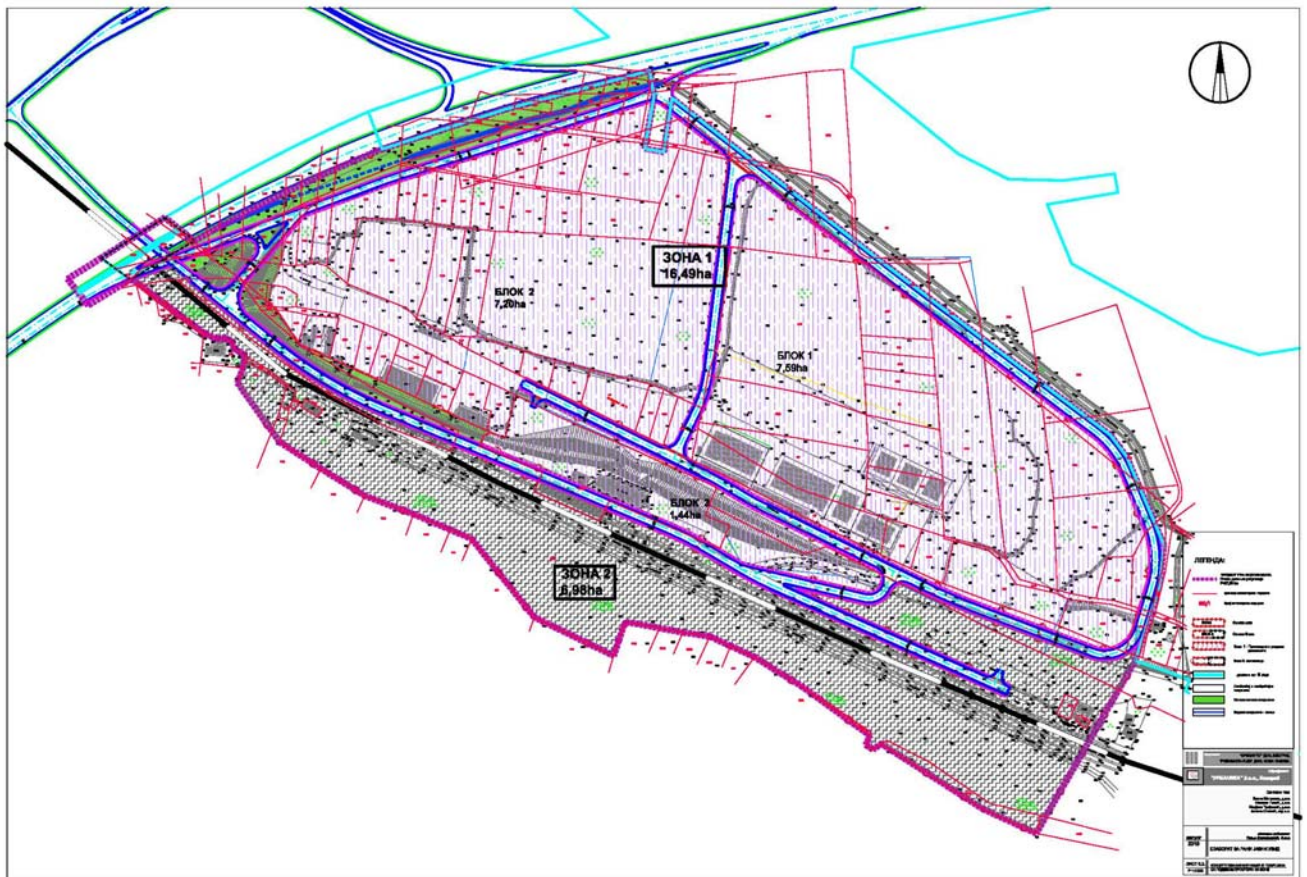


**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ
ДРЖАВНОГ ПУТА IА РЕДА (ОБИЛАЗНИЦА БЕОГРАДА), ДРЖАВНОГ
ПУТА IБ РЕДА БРОЈ 26 (ОБРЕНОВАЧКИ ПУТ) И ОБИЛАЗНЕ
ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ОСТРУЖНИЦИ, ГРАДСКА ОПШТИНА
ЧУКАРИЦА**

- Елаборат за рани јавни увид -



НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Предузеће "СРБОАУТО" д.о.о. Београд-Остружница,
ул. Доситеја Обрадовића б.б., Београд, "PNEUMATIK – FLEX"
д.о.о, Нова пазова, краља Петра I Карађорђевића 84
Нова Пазова



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**
ул. Краљице Марије 1, Београд

ОБРАЂИВАЧ:

ПД "УРБАНИКА"
Булевар краља Александра 235/83, Београд

ДИРЕКТОР:

Тања Клишманић, д.и.а.

РУКОВОДИОЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Тања Клишманић, д.и.а.

РАДНИ ТИМ:

Одговорни урбаниста:

Тања Клишманић, д.и.а.

Синтезни тим:

**Весна Митрески, д.и.а.
Наташа Павић, д.и.а.
Мирјана Трајковић, д.и.а.
Јелена Стошић, стр.и.а.
Јасмин Реџовић, д.и.а.**

Саобраћај:

Небојша Вучковић, дипл.инж.грађ.

Геологија:

Весна Петровић, дипл.инж.геол.

Водоводна и канализациона мрежа:

Слободан Стјепановић, дипл.инж.грађ.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Драган Боговац, дипл.инж.маш.

Електроенергетска и тт мрежа:

Миша Јовић, дипл.инж.ел.

Заштита споменика културе:

Проф Др. Александра Ђукић, дипл.инж. арх.

Заштита животне средине:

Ненад Михајловић, дипл. прост.планер

Стечене обавезе и документација:

Београд, новембар 2019.



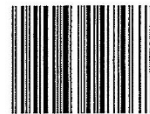
URBANIKA d.o.o. Beograd

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA U OBLASTI
URBANIZMA, ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000063047467

БД 108131/2012

Датум, 14.08.2012. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Омер Ђеховић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**Привредно друштво за пружање услуга у области урбанизма архитектуре и
грађевинарства УРБАНИКА ДОО БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА**

са следећим подацима:

Пословно име: Привредно друштво за пружање услуга у области урбанизма архитектуре и грађевинарства УРБАНИКА ДОО БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА

Скраћено пословно име: УРБАНИКА ДОО БЕОГРАД

Регистарски број/Матични број: 20852275

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 107689262

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Београд, Булевар Краља Александра 235/83, Београд-Звездара, 11000 Београд, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3



Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 25.000,00 RSD

Уплаћен: 25.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Тања Клишманић
ЈМБГ: 1201972757917
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 25.000,00 RSD
Уплаћен: 25.000,00 RSD
Удео: 100,00%



Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Тања Клишманић
ЈМБГ: 1201972757917
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Директори:

Физичка лица:

- Име и презиме: Тања Клишманић
ЈМБГ: 1201972757917

Датум оснивачког акта: 30.07.2012 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 30.07.2012 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 10.08.2012. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 108131/2012, за регистрацију:

Привредно друштво за пружање услуга у области урбанизма архитектуре и грађевинарства УРБАНИКА ДОО БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).



Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите Фонду ПИО

У обавези сте да се у року од 8 дана од дана регистрације пријавите у РЗЗО



URBANIKA d.o.o. Beograd

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA U OBLASTI
URBANIZMA, ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA

На основу ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) донето је следеће:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте на изради урбанистичког плана за:

План детаљне регулације дела простора између државног пута IА реда (Обилазница Београда), државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници, Градска општина Чукарица

- Елаборат за рани јавни увид –

Одређује се за:

Одговорног урбанисту:

Тања Клишманић, д.и.а.

Именована је одговорна за израду урбанистичких планова у складу са ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

Наведено стручно лице поседује лиценцу за одговорног урбанисту и испуњава услове у складу са чланом 201. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, и 81/09 - исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС 50/13 одлука УС и 98/13 одлука УС) и Закона о Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник Републике Србије“ бр.132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).



Директор:

[Handwritten signature]



URBANIKA d.o.o. Beograd

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA U OBLASTI
URBANIZMA, ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA

У складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 43/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) (у даљем тексту: Закона), као одговорни урбаниста дајем следећу:

ИЗЈАВУ

да је

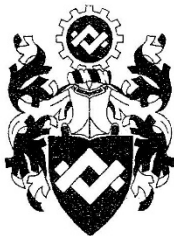
Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације дела простора између државног пута IА реда (Обилазница Београда), државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници, Градска општина Чукарица,

урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 43/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), подзаконским актима и прописима донетим на основу Закона, као и у складу са Закључком са 57. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда, одржане 05.11.2019. године.



Одговорни урбаниста:

Тања Клишманић, д.и.а.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

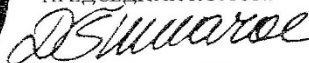
На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе СрбијеУПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је**Гања М. Клишманић**дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1201972757917

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1040 08

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.У Београду,
14. фебруара 2008. године

Број: 12-02/311673
Београд, 03.09.2018. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Тања М. Клишманић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1040 08

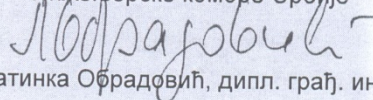
за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 07.09.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије



Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.



САДРЖАЈ:

1. УВОД

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

3. ОПШТИ ДЕО

- 3.1 Правни основ
- 3.2 Плански основ

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 4.1. Постојећа планска документација
- 4.2. Постојеће коришћење/намена земљишта
- 4.3. Постојећи саобраћај и саобраћајне површине
- 4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- 4.5. Инжењерско-геолошки услови за уређење терена и изградњу објекта

5. ЗАШТИТА, ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

- 7.1. Концепт решења
- 7.2. Намена површина
 - 7.2.1. Површине јавне намене
 - 7.2.1.1. Планирано саобраћајно решење
 - 7.2.1.2. Планиране инфраструктурне површине и објекти
 - 7.2.2. Површине остале намене
- 7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

9. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 01 Постојећа намена површина 1:1000
- 02 Концепт планиране намене земљишта са поделом простора на зоне..... 1: 1000
- 03 Планирана саобраћајна инфраструктура.....1: 1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОПШТИ ДЕО

Одлука о изради Плана детаљне регулације простора између државног пута 1А реда (Обилазница Београда), државног пута 1Б реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници, Градска општина Чукарица („Службени лист града Београда“, бр. 32/19)

2. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

Катастарско-топографска подлога 1:1000

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ ДРЖАВНОГ ПУТА IА РЕДА (ОБИЛАЗНИЦА БЕОГРАДА), ДРЖАВНОГ ПУТА IБ РЕДА БРОЈ 26 (ОБРЕНОВАЧКИ ПУТ) И ОБИЛАЗНЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ОСТРУЖНИЦИ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА

- Елаборат за рани јавни увид -

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације простора између државног пута IА реда (Обилазница Београда), државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници, Градска општина Чукарица (у даљем тексту: *План*) приступило се на основу Одлуке о изради **Плана детаљне регулације дела простора између државног пута IА реда (Обилазница Београда), државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници**, Градска општина Чукарица („Службени лист града Београда“, бр. 32/19) (у даљем тексту: *Одлука*) коју је донела Скупштина града Београда на седници одржаној 16.05.2019. године.

Иницијативу за израду Плана покренуло је ПД "УРБАНИКА", Булевар краља Александра 235/83, Београд (допис бр. IX-03-350.10-11/2018 од 23.11.2018. године, упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове).

Циљ израде Плана детаљне регулације је промена намене из површина јавне намене – шуме у површине намењене за привредне делатности, дефинисање јавног интереса, стварање планских могућности и обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за планирану изградњу, односно доградњу постојећих и изградњу објеката, у обухвату плана, у складу са потенцијалима и ограничењима простора.

За потребе израде Плана детаљне регулације приступа се изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину.

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је **Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела простора између државног пута IА реда (Обилазница Београда), државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници**, Градска општина Чукарица, под IX-03 бр. 350.14-8/19 од 22. априла 2019. године.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Границом Плана, у складу са Одлуком о његовој изради, обухваћен је део Градске општине Чукарица, простор између Државног пута IА реда (Обилазница Београда), Државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници.

Површина обухваћена Планом износи око **27,27 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;
- катастарски план у векторском облику достављен од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове у Р 1:2500;
- Копија катастра водова Р 1:1000;
- дигитална топографска карта Р 1:2500;
- основна државна карта Р 1:5000

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

3. ОПШТИ ДЕО

3.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације чине следећи документи:

- **Закон о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 43/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС”, бр. 32/19)
- **Одлука о изради Плана детаљне регулације простора између државног пута IА реда (Обилазница Београда), државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници, Градска општина Чукарица.**

3.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана је **План 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: ППР Београда).

Према ППР Београда земљиште обухваћено границама Плана налази се у површинама намењеним за:

површине јавне намене:

- мрежу саобраћајница;
- железницу;
- комуналне површине;
- шуме.

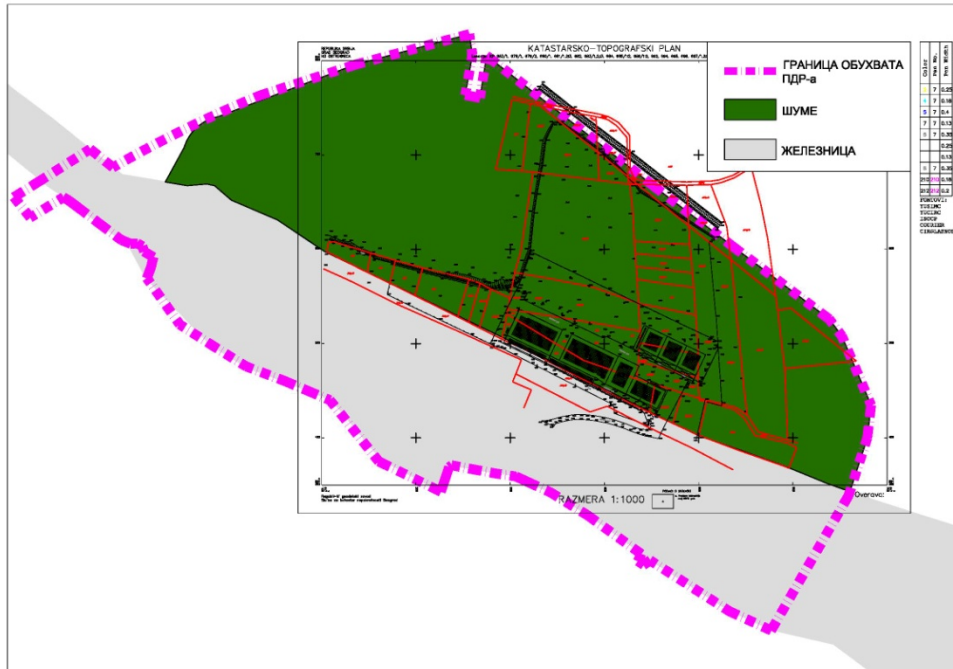
Истовремено, констатовано је и да се предметно земљиште налази ван граница уже зоне санитарне заштите водоизворишта, односно да се, према Решењу о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за извориште подземних површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (бр. 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014 године), исто налази у широј зони заштите београдског изворишта (зона III).

Увидом у смернице за спровођење ППР-а, у поглављу 2. "Подручја за која је обавезна израда планова детаљне регулације" констатовано је следеће:

" Приликом израде плана детаљне регулације, без обзира на зону 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 приказаних на графичким прилозима 2-1 до 2-9** Планирана намена површина, као и зоне са истим правилима грађења, приказане на графичким

прилозима 4-1 до 4-9 Подела на зоне са istim правилима грађења, могу се мењати, кроз израду плана детаљне регулације, у сарадњи са надлежним институцијама."

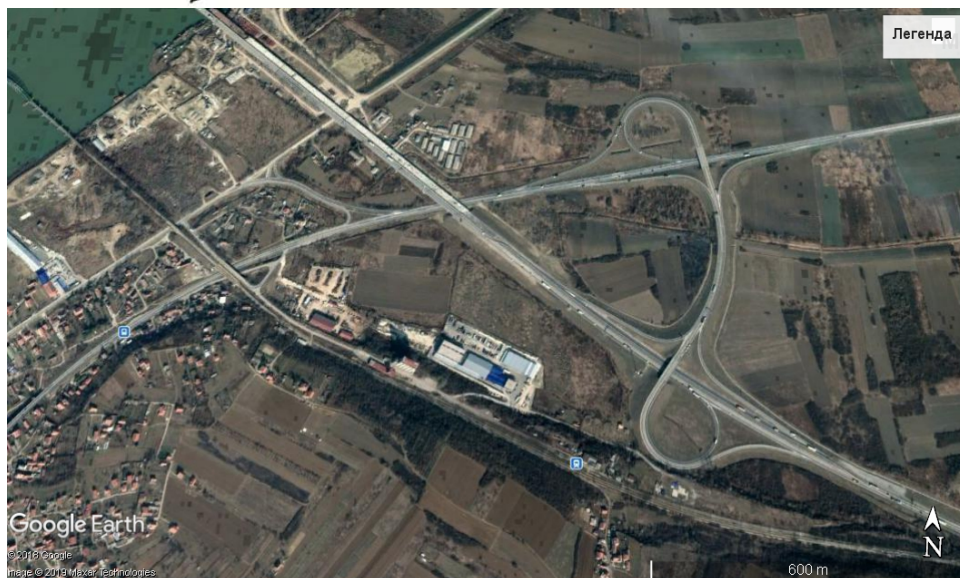
Слика 1. - Извод из ПГР-а: Планирана намена површина



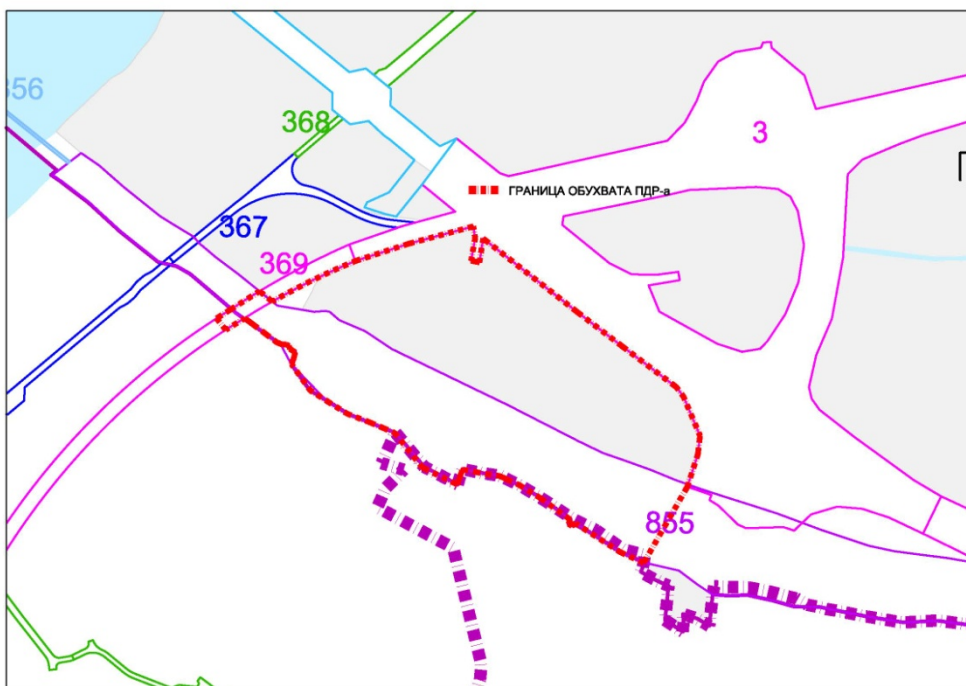
Планирано саобраћајно решење

Према саобраћајном решењу Плана генералне регулације, са североисточне, северозападне и југозападне стране предметног подручја налазе се следећи делови примарне саобраћајне мреже:

- државног пута IА реда (Обилазница Београда) (деоница аутопута е-75 и е-70 Добановци - Бубањ поток);
- државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) (деонице ауто-пута Београд-Обреновац);
- деоница обилазне железничке пруге у Остружници.



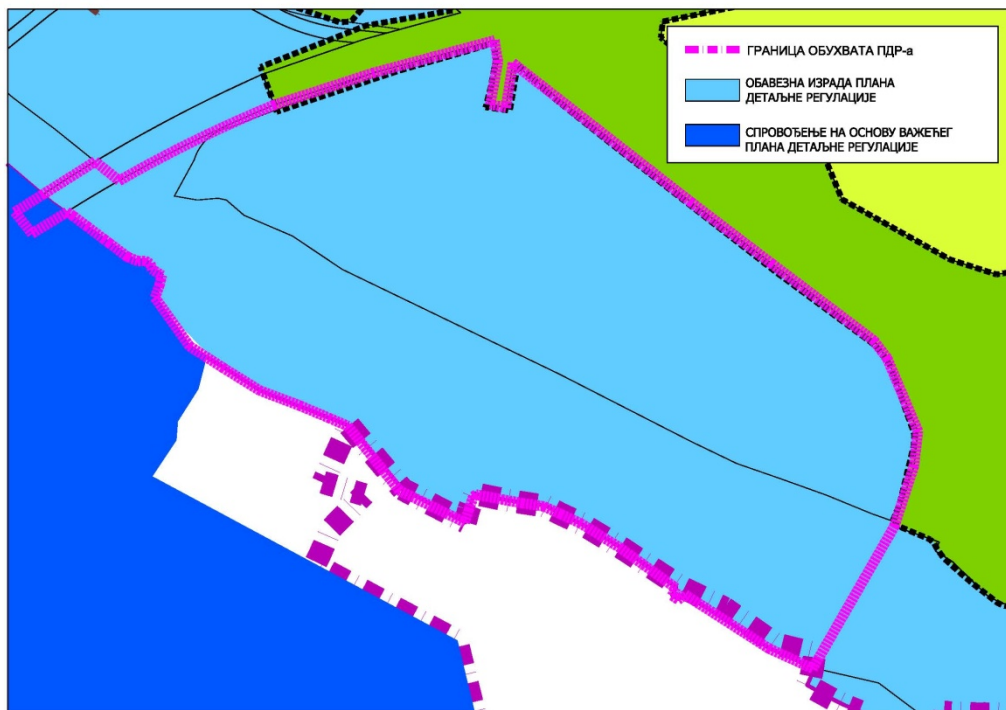
Слика 2.



Слика 3. - Извод из ПГР-а: Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа

Начин спровођења Плана

Увидом ПГР Београда, у графички прилог бр. 5-8 "Начин спровођења Плана", констатовано је да се предметна локација налази у оквиру подручја за које је дефинисана обавезна израда плана детаљне регулације.



Слика 4. - Извод из ПГР-а: Начин спровођења

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Делови планова обухваћени границом Плана:

- Регулациони план деонице аутопута Е-75 и Е-70 Добановци - Бубањ поток ("Службени лист града Београда", бр. 13/99);
- Детаљни урбанистички план трасе и деонице ауто-пута Београд-Обреновац од Чукарице до Остружнице ("Службени лист града Београда", бр. 22/71);

Планови са којима се граничи предметно подручје (у непосредној контактної зони):

- План детаљне регулације стамбеног насеља Остружница - I фаза ("Службени лист града Београда", бр. 23/2004);

Такође, у непосредном окружењу започета је израда плана детаљне регулације на основу:

- Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела Макишког поља, Градска Општина Чукарица ("Службени лист града Београда", бр. 3/2017);

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



Слика 5. – Извод из Регулационог плана деонице аутопута Е-75 и Е-70 Добановци - Бубањ
поток ("Службени лист града Београда", бр. 13/99)

4.2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ/НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

ПОСТОЈЕЋЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- мрежа саобраћајница,
- железница (коридор железничке пруге),
- инфраструктурне површине и објекти (постојећи транспортни гасовод; постојећа трафостаница; водене површине -канал)

ПОСТОЈЕЋЕ ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- површине за привредне објекте;
- површине за комерцијалне садржаје;
- површине за становање;
- пољопривредно земљиште,
- неуређене зелене површине.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 0.2. - „Постојећа намена површина“, Р = 1: 1000.

Површине за привредне објекте и комплексе

У обухвату Плана налазе се постојећи привредни објекти/комплекси који су претежно заступљени у југоисточном и југозападном делу подручја, који гравитира ка сервисној саобраћајници која се простире паралелно са постојећом железничком пругом. Поменути објекти заузимају површину од око 6.77 ха. Објекти су слободностојећи, претежно спратности од П до П+1 и углавном је изграђено више објеката на једној парцели.

(Слике: 6-11 - Предузеће "Србоауто", Слике: 11-12 – Предузеће "PNEUMATIK – FLEX")



Слика 6. (поглед са југоистока)



Слика 7. (поглед са југоистока)



Слика 8. (улаз у Предузеће "Србоауто")



Слика 9. (поглед унутар комплекса)



Слика 10. (поглед унутар комплекса)



Слика 11.



Слика 12.

Зелене површине

У оквиру планског подручја нема уређених јавних зелених површина. Приметно је одсуство линеарног зеленила у оквиру постојећих саобраћајних површина.

Постојеће неуређене зелене површине су, у оквиру граница Плана, углавном девластиране и обрасле самониклом вегетацијом зељастих врста, корова и шибља, а понегде су присутне и мање групације дрвећа. Такође, на неким површинама су присутни и угари у различитим стадијумима развоја вегетације.

(Слике: од 13-16 - Постојеће зелене површине)



Слика 13.



Слика 14.



Слика 15.



Слика 16.

Објекти и комплекси јавних служби

У обухвату Плана нису евидентирани постојећи објекти и комплекси јавних служби.

4.3. ПОСТОЈЕЋИ САОБРАЋАЈ И САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Простор који је обухваћен границом овог Плана налази се у зони између : Обилазног пута од Батајнице преко Добановаца, Остружнице, Железника и Белог потока до Бубањ потока (обилазница око Београда – део Државног пута IА реда А1), деонице ауто-пута Београд-Обреновац [државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут)] и деонице обилазне железничке пруге у Остружници.

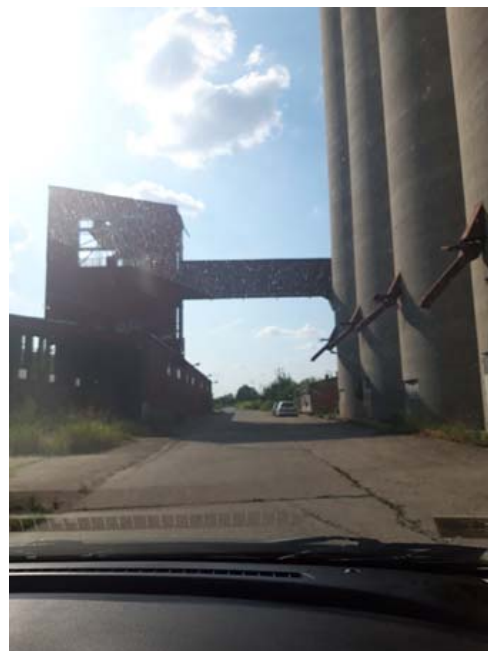
У складу са рангом и значајем наведених путних праваца, зона које је у обухвату плана има у постојећем стању везу на Државни пут IБ реда, број 26, посредно преко улице Доситеја Обрадовића. Улица Доситеја Обрадовића представља улицу локалног карактера која се ситуационо пружа паралелно са трасом обилазне теретне железничке пруге и опслужује и Железничку станицу Остружница.

Од улице Доситеја Обрадовића, изграђен је локални пут којим се опслужује средишњи и западни део постојеће привредне зоне, док се у источни део предметног простора приступа непоредно са рампе, којом је улица Доситеја Обрадовића повезана са Државним путем IБ реда, број 26 ((петља Остружница – Мали Зворник).

Простор јужно од железничке пруге опслужен је другим делом улице Доситеја Обрадовића. Укрштање улице и железничке пруге одвија се у постојећем стању у нивоу, што је небезбедно са аспекта одвијања како друмског тако и пешачког и железничког саобраћаја.



Слика 17. – надвожњак



Слика 18. – силоси



Слика 19. – зграда железничке станице

Јавни градски превоз путника

У постојећем стању у функцији је само аутобуски подсистема јавног градског превоза. Аутобуске линије саобраћају саобраћајницом Обреновачки пут (Државни пут IB реда, број 26, Савска магистрала).

Савском магистралом саобраћају аутобуси на линијама 551 (Савски трг – Сремчица) и 553 (Савски трг – Руцка). Најближе стајалиште је Остружница 1 на десетоминутној пешачкој удаљености од средишта простора у обухвату плана.

Поред наведних линија, Савском магистралом саобраћају и линије из система приградског превоза путника ка Баричу и Обреновцу.

Железнички саобраћај

Границом овог Плана обухваћена је деоница постојеће обилазне железничке пруге у Остружници, прецизније магистралне једноколосечне електрифициране железничке пруге Београд Ранжирна "А"-Остружница-Батајница, као и станично подручје железничке станице Остружница која је намењена за пробни рад.



Слика 20.

Паркирање

Паркирање возила се у постојећем стању обавља у оквиру отворених паркинг површина или у оквиру парцела на којима су реализовани објекти који припадају различитим наменама.

4.4. ПОСТОЈЕЋЕ ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Подручје предметног Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда и широј зони заштите изворишта. Шире окружење снабдева се водом из реке Саве, преко ЦС „Шабачка“, прецизније, захватају се речне воде и препумпавају до ППВ „Беле воде“ одакле се, након пречишћавања, чиста вода транспортује у систем. Снабдевање водом предметног подручја обезбеђује се из градског водоводног система из правца Железника цевоводима прве зоне Ø500 mm (поред обилазнице око Београда) и Ø250 mm (поред Савске магистрале).

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 колелектор - „Интерцептор“, који иде све до ППОВ „Велико село“. На траси фекалног колектора изграђене су три канализационе црпне станице - КЦС „Железник“, КЦС „Жарково“ и КЦС „Чукарица“, које су у функцији.

Крајњи реципијент атмосферских вода је река Сава. Са подручја шире просторне целине кишне воде се евакуишу путем мелиорационих канала, који иду мелиорационе ЦС „Шабачка“ одакле се пребацују у реку Саву. Систем мелиорационих канала функционише у саставу водопривредних објеката за коју је одговорна надлежна водопривредна организација.

Водопривреда

Постојеће стање

Подручје предметног Плана налази се у делу Макишког поља које карактеришу коте терена које се крећу у опсегу од 73,0 mnm до 76,0 mnm. Одводњавање Макишког поља врши се путем система мелиорационих канала, који су повезани и гравитирају ка постојећој мелиорационој ЦС „Макиш“, преко које се све воде из главног канала даље препумпавају у реку Саву.

Мелиорациони канали прихватају површинске воде и ради тога су отворени, а њихове косине морају да буду слободне да могу да прихвате процедне воде од киша. Такође, дренирају подземне воде па се морају редовно чистити и одржавати. Зацевљењем канали губе ове функције, јер због малих падова није могуће применити класичне методе одржавања и чишћења, па врло брзо бивају изложени затрпавању.



Макишко поље је изворишна зона Београдског водовода и угрожено је дотоком атмосферских вода са слива који гравитира према Макишком пољу. У циљу заштите изворишта, спречавање дотока и изливања загађених кишних вода у зону изворишта, изграђен је „Падински канал“ - кишни колектор димензија 220/220 cm-250/250 cm (изван границе Плана), изведен од ретензије на Жарковачком потоку, дуж обода Макишког поља до водозахватне грађевине у Железничкој реци.

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У оквиру граница Плана налази се подземна деоница 35 kV, веза ТС 35/10 kV “Макиш” – ТС 35/10 kV “Железник” – ТС 35/10 kV “Умка”

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, 1 kV и ЈО

На предметном подручју изграђене су трафостанице ТС 10/0,4 kV које напајају постојеће потрошаче и електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1 kV и 10 kV. Мрежа поменутих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно у склопу саобраћајних и других слободних површина.

Напајање електричном енергијом планског подручја оријентисано је на ТС 35/10 kV “Макиш” односно ТС 35/10 kV “Умка”.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Планско подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Остружница“.

Топловодна мрежа и објекти

Постојеће стање

У оквиру границе обухвата нема изведене топоводне мреже.

Гасоводна мрежа и постројења

Постојеће стање

У оквиру границе обухвата изведен је и у фази експлоатације део транспортног гасовода-деоница МГ 05/II Остружница-ГМРС „Бели Поток“ притиска $p=50$ бар-а и пречника $\varnothing 609,6$ мм.

У зони од по 30м са обе стране гасоводне цеви (заштитни појас гасовода) забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката.

Изградња у близини гасовода ван заштитне зоне условљена је Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бар (“Службени гласник РС” бр. 37/13).

4.5. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Инжењерскогеолошка рејонизација терена

Инжењерско-геолошка рејонизација терена је спроведена узимањем у обзир следећих чинилаца:

- морфолошких својстава терена (превасходно нагиба површине терена и разуђености рељефа тј. бројности микрорељефних облика на површини терена),
- литолошке врсте заступљених стенских маса,
- активности савремених геодинамичких процеса, пре свега процеса клижења,
- инжењерскогеолошких својстава заступљених стенских маса, пре свега дозвољене носивости,
- понашање стенских маса при извођењу земљаних радова,
- сеизмичности терена.

Узимањем у обзир наведених чинилаца, на терену издвојено је два рејона и то:

- **Реон I** је оптимално повољан терен. Изграђује равничарске и благо нагнуте терене до 5°, при чему су, зависно од литолошке врсте заступљене на површини терена:

Реон I A₁, равничарски терени, прашине и шрашинаст песак (ар) дебљине до 1,5m представљају финозрну фазу седиментације алувијалних пескова. Подина квартарним седиментима представљена је лапоровитом глином – глиновити лапори (LG) јављају се на дубини од 10,5-20,5m од површине терена, а дебљине су око 140m (према литератури). Добре природне збијености, повољних класификационих карактеристика и физичко-механичких својстава. Практично водонепропусна средина.

Реон I је стабилан у садашњим условима, повољан за изградњу објеката високе и ниске градње. При извођењу ископа дубљих од 2,5 m, уколико би се зашло у водозасићену зону, неопходна је одговарајућа заштита ископа и објеката дренажама. Ископи којима би се открио контакт LG били би склони локалној нестабилности, што би условило примену уобичајених мера заштите.

Саобраћајнице и објекти инфраструктуре не захтевају посебне услове рада.

- **Реон II**, издвојен је на теренима нагиба већег од 5°, изграђених од делувилно-пролувијалних квартарних наслага. Хетерогеног је гранулометријског састава, где поред променљивог учешћа глине и дробине (коју чини пешчар и глинац) јавља се и подређено учешће песка. Дебљина средине је променљива и износи 2,0-4,0 m. У погледу стишљивости одликује се средњом стишљивошћу.

У подини је неогени комплекс представљен лапоровитом глином (LG). Терен је у садашњим условима стабилан. У зависности од литолошке заступљености на површини терена и морфолошких својстава (нагиб и присуство микрорељефних облика), у овом рејону су издвојена три подрејона.

Реон II B₂ - прекривен квартарним наносом променљиве дебљине. Ограничења се јављају у погледу неравности површине због мноштва микрорељефних облика. У оваквом терену, објекте и њихове темеље треба прилагодити микрорељефу, зависно од дубине неогених седимената, односно дебљине квартарних наслага. Због наведених ограничења, неопходно је за сваки планирани објекат дефинисати дебљину и физичко-механичка својства квартарних наслага (dpr).

*

За наведене рејоне неопходна су претходна детаљна геомеханичка истраживања на основу којих би произашли предлози и препоруке за сваку микролокацију понаособ.

5. ЗАШТИТА, ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Заштита простора и основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- добра транзитна позиција између јаких саобраћајница (*магистралне саобраћајнице и улице I ранга*)
- положај у релативно мирном делу града који је удаљен од постојећих или површина планираних за становање - стамбене објекте и комплексе
- покривеност саобраћајном и комуналном инфраструктуром
- обезбеђен свакодневни јавни превоз грађана
- ефикасније коришћење грађевинског земљишта
- висок удео активног становништва
- спора урбана обнова, реконструкција и трансформација
- ограничене просторне могућности ширења
- неусаглашеност са планском документацијом
- неправилна парцелација
- постојећа изграђеност у нескладу са наменом.

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео **Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину**, под IX-03 бр. 350.14-8/19, дана 22.04.2019. године, објављено у „Службеном листу града Београда“, бр. 25/19.

Заштићена природна добра

Заштита природе заснива се на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16), Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/10) и др.

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана детаљне регулације је промена намене из површина јавне намене – шуме у површине намењене за привредне делатности, дефинисање јавног интереса т.ј. дефинисање површина јавне и остале намене, стварање планских могућности и обезбеђивање капацитета саобраћајне и техничке инфраструктуре за планирану изградњу, односно доградњу постојећих и изградњу објеката, у обухвату плана, у складу са потенцијалима и ограничењима простора.



7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. КОНЦЕПТ РЕШЕЊА

Концептом ПГР-а Београда зоне привредних делатности планиране су дуж улазних праваца у град.

Простор у граници Плана припадаће широј просторној целини привредних делатности т.ј. привредно-комерцијалним зонама које су ПГР-ом планиране дуж аутопута Е-75 и Е-70 (обилазницу Добановци- Бубањ поток). За поједине делове ове планиране привредне целине већ су покренуте иницијативе и урађена је планска документација, што јасно говори о потребама за развој оваквих садржаја у граду како у садашњим привредно-економским условима тако и у будућности.

Атрактивност овог простора произилази из његове добре локације и могућност повезивања на аутопут и магистралну саобраћајну мрежу, железницу, као и близина Аеродрома „Никола Тесла“.

Један од задатака концепта планског решења, поред дефинисања површина намењених за привредне делатности, као и правила уређења и грађења на земљишту у оквиру планираних намена, јесте био да омогући саобраћајни прикључак и повезивање овог простора на главне правце: аутопут Е-75 и Е-70 (обилазницу Добановци- Бубањ поток) и деоницом ауто-пута Београд-Обреновац, као и обилазном магистралном железничком пругом у Остружници, преко којих ће се даље остварити веза и са градом и широм околином.

Простор у границама Плана подељен је, у складу са планираном наменом, на две зоне: **Зона 1** (величине око 16.49 ха) дефинисана за изградњу привредних делатности, и **Зона 2** (величине око 6.98 ха) дефинисана за изградњу саобраћајних површина - коридор железничке пруге.

У оквиру **Зоне 1**, земљиште које је намењено за привредне делатности, концептом саобраћајног решења подељено је на три блока: **Блок 1** (величине око 7.59 ха), **Блок 2** (величине око 7.20 ха) и **Блок 3** (величине око 1.44 ха).

Планским решењем дата је максимална флексибилност у планирању будућих садржаја у оквиру планираних Зона, а како би се у датом тренутку могло лакше одговорити на захтеве тржишта.

7.2. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

У границама Плана дефинисане су следеће намене:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- саобраћајне површине (мрежа саобраћајница),
- коридор железничке пруге,
- инфраструктурне површине и објекти (постојећи транспортни гасовод; водене површине -канал)
- зелене површине

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- површине за привредно-комерцијалне делтности (П2).
- остале зелене површине.



Планиране намене простора су дефинисане на графичком прилогу бр. 0.3. "Концепт планиране намене земљишта".

7.2.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом нису планиране површине за јавне службе, јавне објекте и комплексе.

7.2.1.1. ПЛАНИРАНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Улична мрежа предметног простора планирана је у складу са претежном наменом простора на начин да се изврши опслуга свих делова предметног простора.

У том смислу задржава се уз реконструкцију улица Доситеја Обрадовића.

Ова улица се ситуационо задржава на истој позицији са сврхом увођења саобраћаја у предмени простор и опслугу железничке станице Остружница.

Планирана је реализација нове саобраћајнице које се од улице Доситеја Обрадовића води ка комплексу „Србоауто“ а затим на исток, кружно уз постојећу границу Државног пута IА реда А1 (Обилазница Београда) и путни канал, до планиране сервисне саобраћајнице уз Државни пут IБ реда, број 26 [(петља Остружница – Мали Зворник)(Обреновачки пут, Савска магистрала)].

Предметна саобраћајница се у зони комплекса „Србоауто“ води и на запад и завршава као слепа са окретницом, углавном трасом старе железничке пруге, са сврхом боље опслуге блока 1, 2 и 3.

Поред наведеног, планирана је саобраћајница између блока 1 и 2 са сврхом опслуге свих делова подручја и боље саобраћајне проточности овог простора.

Уз Државни пут IБ реда, број 26, планирана је сервисна саобраћајница на потезу од Железничког надвожњака до надвожњака Обилазнице Београда, у дужини од око 600 метара. Тиме се отвара могућност бољег приступа планираној привредној зони са поменутог државног пута IБ реда.

У том контексту планирана је и реконструкција везе улице Доситеја Обрадовића и планиране сервисне саобраћајнице, на начин да је продужена рампа сходно ситуацији на терену и захтеваним елементима ситуационог и нивелационог плана.

Даља планска разрада свих планираних саобраћајница у оквиру границе плана, биће извршена током израде Нацрта плана по добијању услова надлежних Градских и Републичких институција.

Железница

Обилазна теретна железничка пруга као и робна станица Остружница задржавају се у функцији и на даље. Прецизнији однос железнице и планираних саобраћајних решења у оквиру границе плана биће одређен након обављене сарадње са Инфраструктура железнице Србије АД.



Јавни градски саобраћај

Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз, а доминантну улогу у опслузи имаће и даље аутобуски подсистем јавног превоза.

Паркирање

Паркирање возила ће се, као и у постојећем стању, обављати у оквиру отворених паркинг површина или у оквиру објеката на планираним грађевинским парцелама.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у складу са нормативима из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Сл. лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17). Прецизније, потребан број паркинг места за планиране садржаје обезбедити на основу следећих норматива:

- **привредне зоне:**
 - 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.
- **комерцијални садржаји:**
 - 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја,
 - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора,
 - 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта,
 - 1ПМ на 50m² НГП продајног простора шопинг молова, хипермаркета,
 - пословне јединице: 1ПМ/50m² корисног простора или 1ПМ/ по пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50m².
- **објекти посебне намене:** 1ПМ/3 запослена.
- **инфраструктурни објекти и комплекси:** на припадајуој парцели у зависности од технолошког процеса.
- **железничка станица:** као објекат, односно намена која има специфичан режим коришћења, потребан број паркинг места као и начин њихове реализације одредиће се израдом посебне саобраћајне анализе која ће бити саставни део плана детаљне разраде.

7.2.1.2. ПЛАНИРАНЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

Планирана водоводна мрежа и објекти

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, изместиће се у јавну површину или ће се уклонити.



Водоводна мрежа унутар разматраног простора, биће планирана сходно наменама, потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. и повезана, са постојећом, у прстенаст систем. Минималани пречник планиране дистрибутивне мреже је Ø150 mm. Трасе планираних инсталација водовода биће планиране у јавним површинама.

Планирана канализациона мрежа и објекти

Планирано стање

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, у границама Плана биће планирана 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. Планира се да се, сакупљене атмосферске и употребљене воде, одводе до наведених реципијената.

Како предметно подручје није покривено пројектном документацијом, потребна је израда Генералног пројекта одвођења атмосферских и употребљених вода којим ће се одредити примарни правци одвођења и потребни објекти канализације.

Водопривреда

Планирано стање

ПГР-ом Београда („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) у циљу заштите Београдског изворишта у Макишком пољу, поред пута Београд-Обреновац (Савска магистрала), планиран је Ободни канал са усмерењем вода ка ЦС „Шабачка“, поред реке Саве. Ободни канал делом је изведен у дужини око 680 m као затворен профил димензија Ø2000 mm испод Савске магистрале до петље у Трговачкој улици. Ободни канал се планира као отворени канал, трапезног облика, са десне стране пута Београд-Обреновац, на око 50 m од осовине Савске магистрале, према Обреновцу.

Постојећи мелиорациони канали задржавају се као отворени, у појасу ширине најмање 5 м. Обострано од канала није дозвољено градити објекте, садити дрвеће и вршити радње којима се наруша функција канала или угрожена његова стабилност. У зависности од ранга канала и његове величине, планираће се једностране или обостране комуналне стазе. Тежиће се натуралном уређењу корита уз потребне биотехничке мере на сливном подручју (заштите од ерозије).

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

Планирано стање

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У складу са Законом о енергетици („Сл. гласник РС“ бр.145/2014), заштитни појас подземних водова (каблова) 35 kV је 1m од ивице армирано-бетонског канала.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, 1 kV и JO



За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу планираног објекта или као слободностојећи објекат.

Планиране 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. Планирану електроенергетску мрежу водова 10 kV и 1 kV реализовати подземно у рову дубине 0,8 m и потребне ширине у склопу саобраћајних и слободних површина.

Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисано на постојеће ТС 35/10 kV, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, у току израде Нацрта плана.

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

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

Планирано стање

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. За планиране објекте становања приступну тк мрежу реализовати FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом IP (на бази интернет протокола – енгл. Internet Protocol) тк уређаја или GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова. Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, посредством постојећих и планираних тк концентрација. Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њихову заштиту или измештање. Прикључење планираних тк корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Планирана топоводна мрежа и објекти

Планирано стање

Не планира се топлофикација предметног обухвата.

Планирана гасоводна мрежа и постројења

Планирано стање

Близина постојећег транспортног гасовода и то деонице МГ 05/II Остружница-ГМРС „Бели Поток“ која пролази кроз предметно подручје омогућава комплетну гасификацију. Изградњом одговарајућих елемената гасне мреже и постројења (Главна мерно-регулациона станица, прикључни транспортни гасовод и мрежа челичног и полиетиленског дистрибутивног гасовода) све површине унутар границе Плана ће моћи да користе природни гас као основни енергент за потребе грејања, технологију и припрему топле воде.

7.2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине за привредно-комерцијалне делтности (П2)

Привредно-комерцијалне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. У привредно-комерцијалне зоне могу да буду укључени и објекти високо комерцијализованих спортских активности или масовних облика забаве типа луна паркова.

У складу са правилима уређења и грађења која су Планом 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) планирана за површине за привредно-комерцијалне делтности (П2), Планом детаљне регулације биће дефинисани следећи урбанистички параметри:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНО –КОМЕРЦИЈАЛНИМ ЗОНАМА (П2)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • привредно – комерцијалне делатности • у оквиру површина за привредно комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са привредним и комерцијалним делатностима компатибилне су: јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, комунални објекти, саобраћајне површине, као и остале зелене површине. • 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 заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („3“) на парцели је до 50%
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...) висина слемена максимално 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"> • минимални проценат под уређеним зеленим површинама на парцели 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 нормативима датим у поглављу 7.2.1.1. "Планирано саобраћајно решење", у тачки "Паркирање".
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, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије • до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

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 културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

У оквиру планираних намена могу бити заступљене и следеће компатибилне намене:

- саобраћајне површине,
- комуналне површине,
- површине за инфраструктурне објекте,
- зелене површине.

Дефинисање компатибилних намена и њихов удео у основној планираној намени биће предмет Нацрта плана.

7.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРГП

Табела 1. - Преглед укупних капацитета и параметара у обухвату ПДРа - постојеће стање

Површина у обухвату ПДРа (ха)	Под постојећим објектима (м ²)	Постојећа БРГП (м ²)	Индекс изграђености	Степен заузетости
27.59 ха	11753	13820	0,05	4,26%

Табела 2. - Оквирни биланс површина са урбанистичким параметрима

Зона	Површина (ха)	Оквирна БРГП (м ²)	Оквирна П под објектима (м ²)	Проценат заузетости	Спратност – висина објекта	Проценат озелењености
Зона 1 – блок 1 Привредно – комерцијалне делатности	7,59	151800	37950	50%	•максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.	мин 20% од чега незастрте 10%
Зона 1 - блок 2 Привредно – комерцијалне делатности	7.20	144000	36000	50%	•такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина слемена максимално 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката.	мин 20% од чега незастрте 10%
Зона 1 - блок 3 Привредно – комерцијалне делатности	1.44	30000	7200	50%	•за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама	мин 20% од чега незастрте 10%
Зона 1 - укупно	16,23	325800	81150	50%		мин 15%
Зона 2 Железница	6,98	28000	6980	10%	•максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.	мин 50% од чега незастрте 30%
					•такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина слемена максимално 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	
Саобраћај и саобр.површине	4,38	-	-	-	-	-
Укупно:	27,59	353800	88130	40%		35%

Табела 3. – Упоредни преглед процентуалне заступљености постојеће и планиране намене

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
саобраћај и саобраћајне површине	7.39	26.79	10.10	36.61
комуналне делат. и инфраструктурне површине	0.02	0.07	0.02	0.07
зелене површине	/	/	0.71	2.57
водне површине	0.14	0.51	0.14	0.51
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
привредно – комерцијалне делатности	6.77	24.54	16.23	58.83
становање	0.08	0.29	/	/
пољопривредне површине	11.10	40.23	0.00	0.00
Остале зелене површине	2.09	7.57	0.39	1.41
УКУПНО	27.59	100.00	27.59	100.00

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја,
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју,
- Рационалније коришћење земљишта,
- решење саобраћајног приступа планираним садржајима,
- опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре,
- дефинисање мера заштите животне средине и унапређење стања животне средине кроз заштиту.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

P = 1: 1000

2. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
СА ПОДЕЛОМ ПРОСТОРА НА ЗОНЕ

P = 1: 1000

3. ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

P = 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) (приказ у тексту 3.2. Плански основ)
4. Подаци о постојећој планској документацији дела контактеног подручја (приказ у тексту 4.1. Постојећа планска документација)
5. Услови и мишљења комуналних и других надлежних институција
6. Примедбе и одговори
7. Записник са комисије