

CA
B

Centar za arhitekturu Beograd
Centre for Architecture Belgrade
Gundulićev venac 33
11 108 Beograd
SERBIA
PAK 101302
office@cab.rs
www.cab.rs

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СУНЧАНЕ ДОЛИНЕ НА БАНОВОМ БРДУ
И БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПОЖЕШКЕ И МАРШАЛА ТОЛБУХИНА,
ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА**

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, 2017.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

**ЦЕНТАР ЗА АРХИТЕКТУРУ БЕОГРАД
Гундулићев венац 33, 11108 Београд**

НАРУЧИЛАЦ:

**Татјана Милићевић
Чубурска 9/1, 11118 Београд**

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Вања Петровић, дипл.инж.арх.

САРАДНИК:

Радован Радановић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

Вања Петровић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
1.	УВОД	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	1
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	4
4.1.	Постојећа планска документација	4
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	4
4.3.	Постојеће јавне саобраћајне површине	6
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	7
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	8
4.6.	Стање животне средине	10
5.	ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	10
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	11
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	11
7.1.	Планирана намена површина	11
7.1.1.	Површине јавне намене	12
7.1.2.	Површине остале намене	15
7.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	18
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	19
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	21
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	21

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СУНЧАНЕ ДОЛИНЕ НА БАНОВОМ БРДУ И БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПОЖЕШКЕ И МАРШАЛА ТОЛБУХИНА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације сунчане долине на Бановом брду и блока између улица Пожешке и Маршала Толбухина, Градска општина Чукарица (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана ("Службени лист града Београда", бр. 44/17) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 26.06.2017., а на иницијативу инвеститора Татјане Милићевић, упућену Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Чукарица, који је дефинисан регулационом линијом улице Пожешке, на западу, регулацијом Требевићке улице, на северу и северо истоку, границама комплекса вртића "Бајка" и основне школе "Милош Црњански" до Жарковачке улице, на истоку, регулацијом новоизграђеног дела улице Ђорђа Огњановића, на југу и регулационим линијама улица Пожешке и Маршала Толбухина (Лазаревачки друм), са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена границом Планом детаљне регулације износи око 13ha.

Коначна граница плана детаљне регулације ће се утврдити приликом израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;
- расположива катастарко топографска подлога.

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр.1 - Шира ситуација.

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) и

Плану детаљне регулације за део блока између улица: Требевићке, Пожешке, Ђорђа Огњановића и Жарковачке на Бановом брду, општина Чукарица ("Службени лист града Београда", бр.40/07).

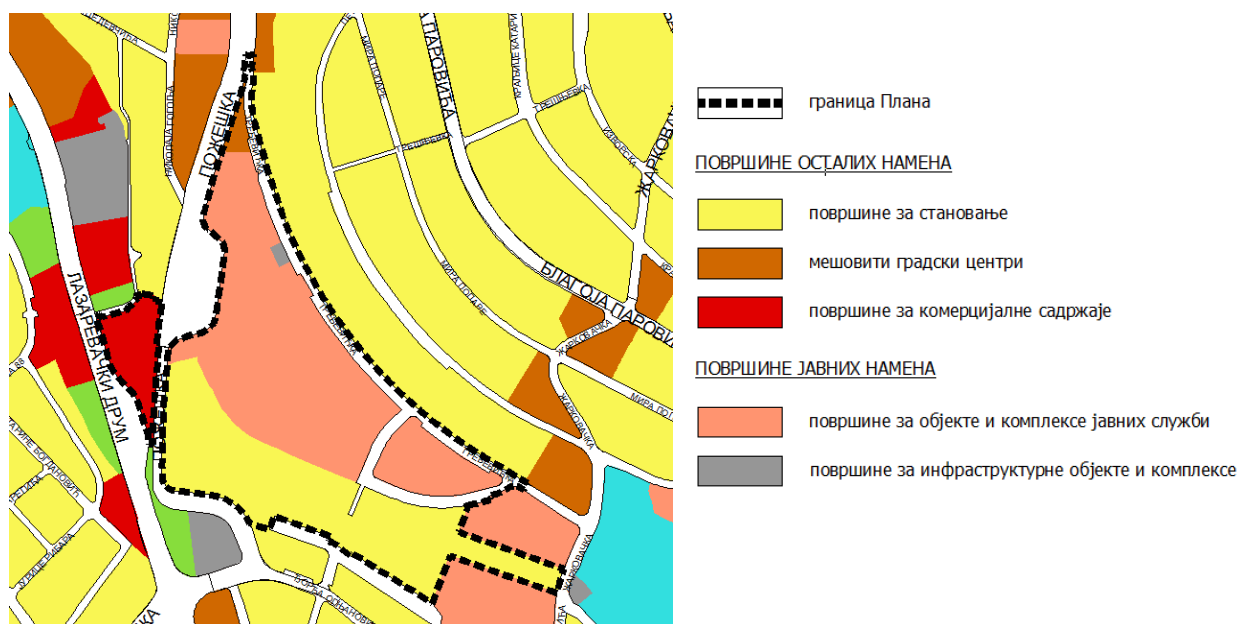
Према ПГР Београда, подручје Плана припада **средњој градској зони**, Целини XIII (Баново брдо, Железник). У обухвату Плана планирају се следеће намене:

површине јавне намене:

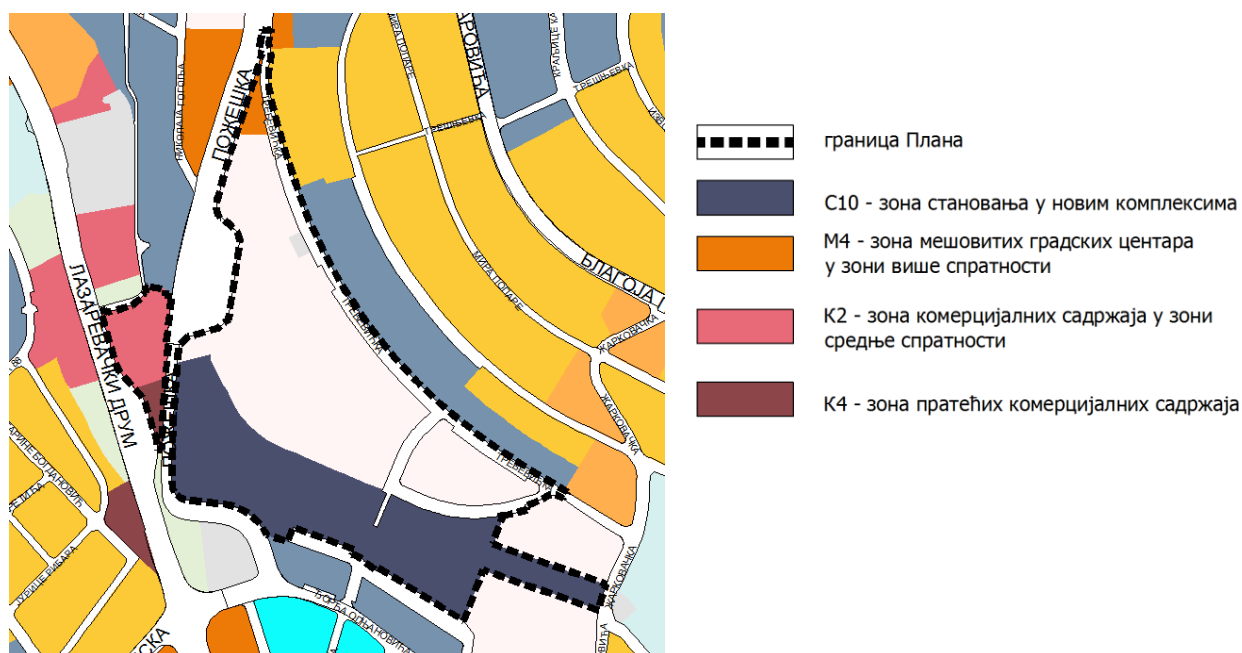
- површине за објекте и комплексе јавних служби
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе

површине осталих намена:

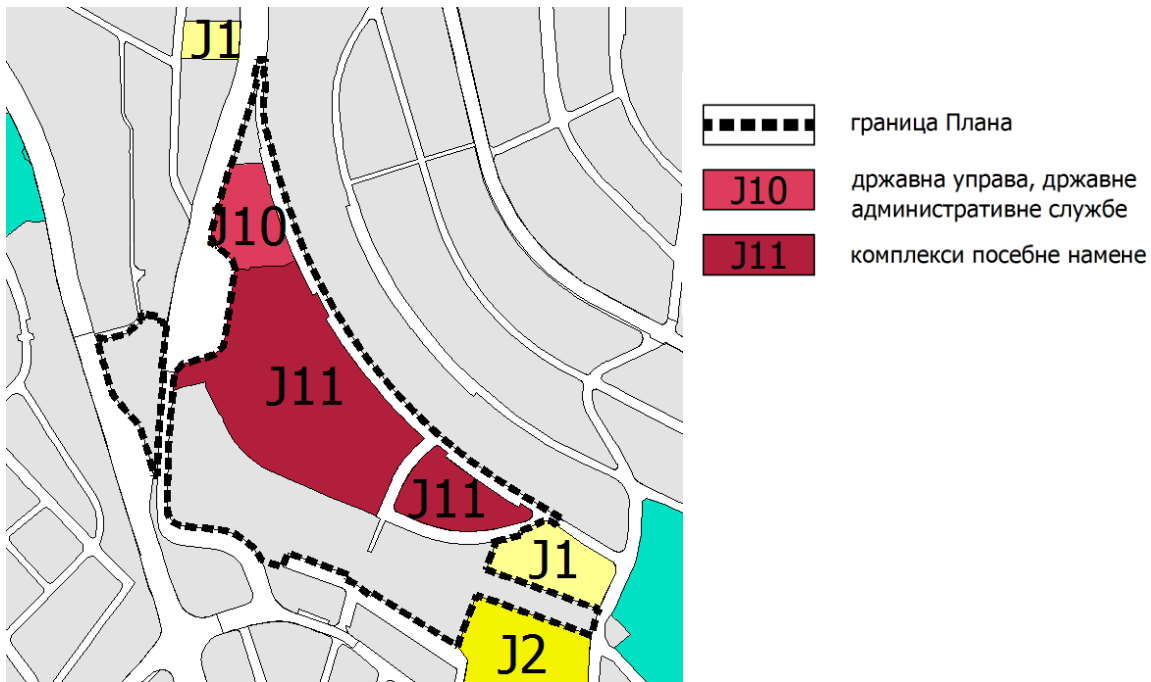
- површине за становање,
- мешовити градски центри,
- површине за комерцијалне садржаје.



Слика 1. Извод из ПГР Београда - "Планирана намена површина"



Слика 2. Извод из ПГР Београда - "Подела на зоне са истим правилима грађења"



Слика 3. Извод из ПГР Београда - "Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине"

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

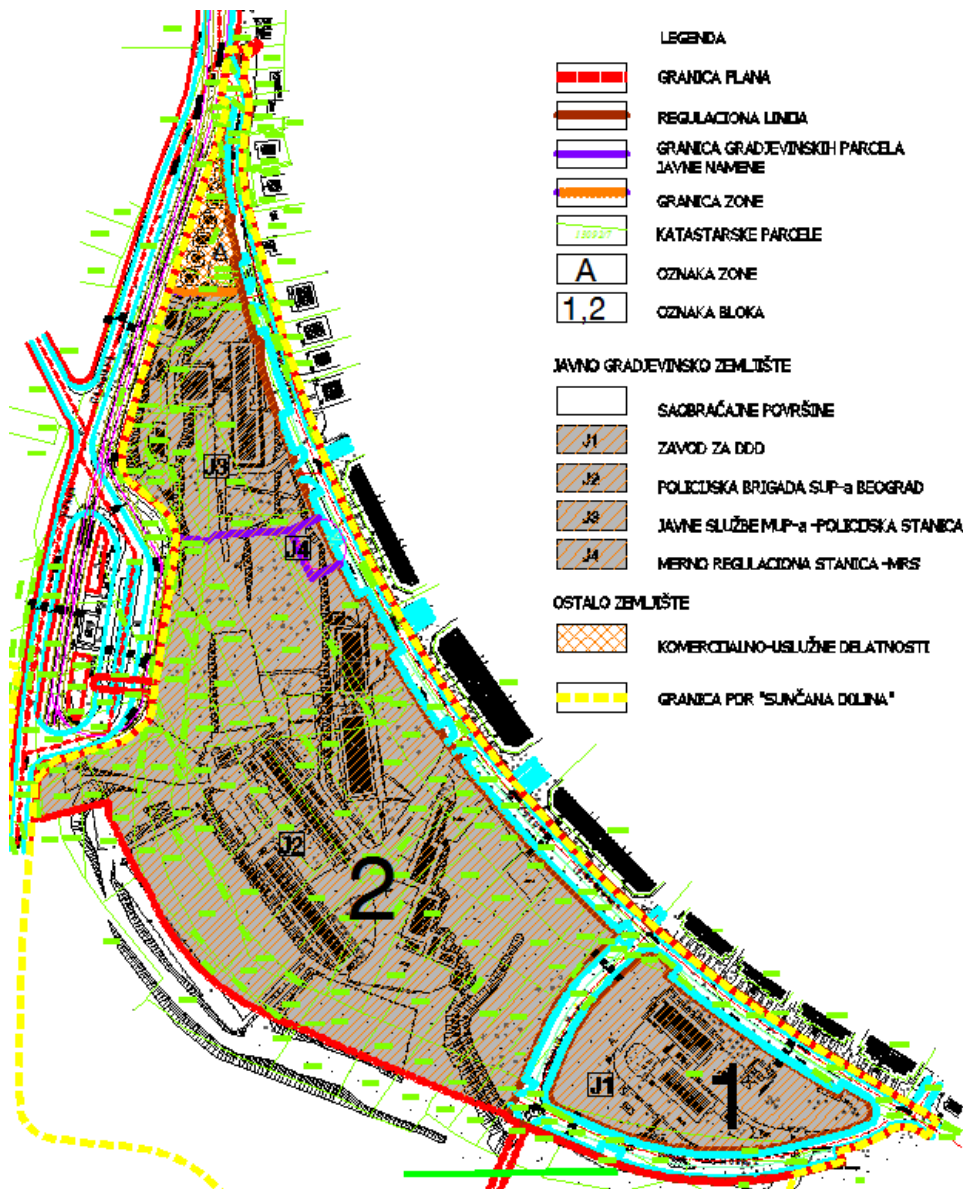
У обухвату Плана налазе се постојећи комплекси јавних служби:

- Полицијска станица МУП-а (J10),
- Полицијска бригада СУП-а Београд (J11),
- Завод за дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију (J11).

Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације овог Елабората.

За део обухваћене територије на снази је План детаљне регулације за део блока између улица: Требевихке, Пожешке, Ђорђа Огњановића и Жарковачке на Бановом брду, општина Чукарица ("Службени лист града Београда", бр.40/07) (у даљем тексту: Важећи ПДР), према коме је дуж Требевихке улице планирано:

- задржавање постојећих комплекса јавних служби: Полицијска станица МУП-а, Полицијска бригада СУП-а Београд, Завод за дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију (ДДД),
- локација за мерно-регулациону станицу,
- комерцијално-услугне делатности.



4. POSTOJEĆE STAŃE

4.1. Pостојећа планска документација

Предметно подручје је делом покривено планом детаљне разраде:

Планом детаљне регулације за део блока између улица: Требевићке, Пожешке, Ђорђа Огњановића и Жарковачке на Бановом брду, општина Чукарица ("Службени лист града Београда", бр.40/07).

Наведено планско решење ће бити преиспитано кроз израду нацрта Плана.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се:

- мрежа саобраћајница,
- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- комерцијалне делатности,
- станица за снабдевање горивом и
- неизграђене површине.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојећа намена површина" Р 1: 2000.

Површине за објекте и комплексе јавних служби

1. Полицијска станица МУП-а

- величина комплекса: 7760m²,
- намена објекта: део објекта намењен је за потребе грађана (шалтер сала), а део за службене потребе МУП-а,
- макс. индекс изграђености: 0.85,
- макс. степен заузетости: 35%,
- макс. спратност објекта: П+3 (максимална кота венца је 15m),
- минимални % зелених површина је 10%.

2. Полицијска бригада СУП-а Београд

- величина комплекса: 40398m²,
- намена објекта: командна зграда, објекат батаљона, стрељана, ресторан, штала за службене коње капацитета максимално 40 коња, сеник, гаража са радионицом, магацин-опрема,
- макс. индекс изграђености: 0.3,
- макс. степен заузетости: 35%,
- макс. спратност објекта: П+3 (максимална кота венца је 15m),
- минимални % зелених површина је 30%.

3. Завод за дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију

- величина комплекса: 8400m²,
- макс. индекс изграђености: 1,4,
- макс. степен заузетости: 30%,
- макс. спратност објекта: П+1+Пк (максимална кота венца је 12m),
- минимални % зелених површина је 30%.

Комерцијалне делатности

- намена: услужно занатство и трговина на мало
- површина ове зоне је око 8700m²
- степен заузетости парцеле је 15%,
- индекс изграђености парцеле је 0,5,
- максимална спратност објекта је С+П+Пк
- минимални % зелених површина је 20%.

Станица за снабдевање горивом

Површина парцеле је око 3300m².

Неизграђене површине

Неизграђена површина је травната и не користи се. Оријентациона површина је око 3.8ha.

4.3. Постојеће јавне саобраћајне површине

Улична мрежа

Простор у оквиру границе плана детаљне регулације налази се на територији Градске општине Чукарица, у делу града званом Сунчана падина.

Једном делу подручја која је предмет детаљне планске разраде, могуће је приступити улицама Ђорђа Огњановића, Требевићком, Репишком и Жарковачком, док је другом делу западно од Пожешке улице могуће приступити преко улице Маршала Толбухина (бивши Лазаревачки друм) и директно са Пожешке улице.

Преко улица Требевићке, Ђорђа Огњановића и улице Жарковачке део овог подручја остварује везу са улицама Трговачком, Благоја Паровића и Маршала Толбухина које представљају део примарне уличне мреже града. Други део простора у обухвату границе Плана директно је ослоњен на две примарне градске саобраћајнице Маршала Толбухина и Пожешку.

Све улице унутар посматраног простора које су изведене, припадају систему секундарне градске уличне мреже са улогом опслуге конкретних садржаја.

Улица Требевићка планирана је и реализована са ширином регулације од 9m односно 14m на делу где се у оквиру регулације налази припадајући паркинг. У попречном профилу има по једну саобраћајну траку по смеру, и обостране тротоаре ширине 1,5m.

Улица Жарковачка на делу уз предметни простор реализована је са коловозом од 9m и обостраним тротаром од по 1,5m. У непосредној близини комплекса позиционирано је аутобуско стајалиште.

Улица Ђорђа Огњановића која представља јужну границу дела простора у обухвату Плана планирана је као саобраћајница са регулацијом од 17,5m у оквиру које се налази коловоз ширине 6m, обостарано управно паркирање и пешачка стаза.

Улица Пожешка реализована је на једном делу уз границу Плана са по једном саобраћајном траком по смеру, у делу од улице Требевићке до терминала „Баново брдо“ у профилу се поред коловоза и обостраних тротоара налази и једностран трамвајска баштица. На делу уз трафо станицу регулација ове улице садржи две саобраћајне траке по смеру и разделно острво.

Улица Маршала Толбухина изведена је уз границу Плана са по две саобраћајне траке по смеру, разделним острвом и обостраним тротоарима.

Пешачка пасарела преко улице Маршала Толбухина има улогу у безбедном пошачком повезивању делова просторне целине Баново брдо. Њоме су у првом реду повезани Јулино брдо и простор око Сунчане падине.

Јавни превоз путника

У непосредној близини простора који је предмет овог Плана саобраћа више линија јавног градског превоза путника.

Улицама Маршала Толбухина и Трговачком саобраћа већи број линија аутобуског подсистема јавног превоза путника, а постојеће стајалиште се налази на удаљењу петоминутне пешачке доступности.

Улицом Благоја Паровића такође саобраћају линије јавног градског превоза путника, са стајалиштем које је на удаљењу петоминутне односно десетоминутне пешачке доступности.

Терминал Баново брдо се налази у Пожешкој улици, између два дела подручја у обухвату плана где је могуће користити и трамвајске и аутобуске линије јавног превоза путника.

Паркирање возила

Паркирање возила корисника садржаја, у постојећем стању обавља се углавном на отвореним паркинг површинама и у регулацији постојећих саобраћајница.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање постојећих потрошача електричном енергијом је реализовано преко трафостаница ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом електроенергетских водова 10 kV и 1 kV. Постојеће трафостанице ТС 10/0,4 kV изграђене су у склопу постојећих грађевинских објеката или као слободно-стојећи објекти. Напајање трафостаница ТС 10/0,4 kV је оријентисано на постојећу ТС 110/10 kV „Београд 38 (Жарково)“. Електроенергетски водови 10 kV и 1 kV су изведени подземно и надземно у склопу саобраћајних и других слободних површина.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју №25 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Чукарица“. Приступна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Водоводна мрежа и објекти

Локација предметног плана припада другој висинској зони снабдевања града Београда водом. Предметно подручје а и шира просторна целина снабдева се водом из цевовода Ø700 мм који повезује ПП „Беле воде“ и резервоар „Дедиње“, на њега је у улици кнеза Вишеслава прикључен водовод Ø500 мм, чија траса делом пролази Жарковачком улицом. Примарна водоводна мрежа димезија Ø500 мм изграђена је дуж улица Жарковачка и Пожешка. У оквиру граница плана и ободним улицама изграђена је секундарна водоводна мрежа.

Канализациона мрежа и објекти

Локација плана припада Централном канализационом систему, сливу КЦС „Чукарица“, делу на коме се одвођење употребљених и атмосферских воде обавља по сепарационом принципу, са изграђеном примарном канализационом мрежом:

- АК1200 mm прелази средином преко предмете локације од улице Жарковачка до улице Маршала Толбухина (Лазаревачки друм),
- АК1400 mm и ФК800/900 mm у улици Маршала Толбухина (Лазаревачки друм).

У оквиру граница плана и ободним улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа.

Постојећа топоводна мрежа и објекти

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Баново брдо“, односно топлотном конзуму магистралног топовода пречника Ø355,6/5,6 који је положен у коридору улице Петра Лековића. Топловодна мрежа ради у следећем радном режиму:

грејање: температура 120/55 °С, називни притисак НП 25, прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанци са измењивачима топлоте. Прекид у грејању је ноћно.

У граници предметног Плана изведен је и у фази експлоатације магистрални топовод пречника Ø273.0/5.0 мм трасиран од Требевичке до улице Ђорђа Огњановића, на који је прикључен објекат у улици Требевичка бр.14 преко топоводног прикључка пречника Ø108/3.6 мм. Такође на гореописани систем даљинског грејања прикључени су објекти у улици Пожешкој бр.2-8А преко топоводног прикључка пречника Ø57/2.9 мм.

Остали потрошачи топлотне енергије обезбеђују исти из индивидуалних извора (биомаса, ел.енергија, пећи на лако-течно гориво).

Постојећа гасоводна мрежа и постројења

Предметна локација припада гасном подручју постојеће мерно-регулационе станице (МРС) "Спортски центар". У оквиру границе Плана изведена је и у фази експлоатације полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа притиска $p=1\div$ бар дуж улица Ђорђа Огњановића и Пожешке.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Предметни простор је у геоморфолошком погледу представљен изворишном челенком Репишког потока и његових страна. Основни морфолошки облици су настали радом маринске ерозије, а модификовани су падинским процесима (планарна и линијска ерозија). Коначни изглед терена је последица урбанизације и његовог коришћења, при чему су основни морфолошки облици у знатној мери измењени антропогеним утицајем. Овај утицај се огледа у знатном насипању терена (максималне утврђене дебљине насипа су око 6м), које је имало за циљ да се изврши регулација Репишког потока, као и да се некадашње стрме падине ублаже и учине погодним за људску активност, при чему је насипање углавном вршено стихијски, без стабилизације и од некавалитетног материјала (грађевински шут и материјал из ископа).

На основу резултата постојећих истраживања, установљено је да терен изграђују седименти квартарне, терцијарне и кредне старости, док површинске делове терене изграђује насип.

Насип је услед хетерогеног литолошког састава, непланског разастирања и неуједначеног степена збијености, хетерогених физичко-механичких карактеристика и као такав неповољан за грађевинске делатности.

Квартарни седименти се јављају у виду неколико литолошких комплекса елувијално-делувијалне генезе, и то:

- пролувијални седименти Репишког потока (Q_{2pr}), представљени песковито-глиновитим седиментима,
- лесни делувијум (Q_{2d}^l), прашинасто-песковите наслаге,
- делувијална глина (Q_{2d}^{pg}), прашинасто-глиновитог састава,
- заглињена кречњачака дробина (Q_{2d}^{gdr}) – делувијална глина са дробином,
- делувијано пролувијални седименти (Q_{1dpr}), представљени шљунковито-песковито-глиновитим седиментима, јављају се на дубини од око 10м.

Терцијарни седименти, утврђени непосредно испод седимената квартарне старости, су представљени кречњачко-лапоровитим седиментима (M_3^1KL) и шљунковито-глиновитим седиментима тзв. "шарене серије" ($M_{1,2}GL$). Ови седименти су физичко-хемијски измењени у вишим деловима слоја ("кора распадања"), а у нижим деловима су примарне структуре, повољних физичко-механичких параметара.

Кредни седименти представљају геолошки најстарије утврђене седименте на предметном простору и представљени су кречњацима, лапорцима, глинцима и пешчарима у наизменичном, неправилном смењивању - флишлика серија.

Лесоидне и делувијалне наслаге у склопу терена имају функцију хидрогеолошких колектора - спроводника, а комплекс интензивно испуцалих до кавернозно порозних терцијарних, карбонатно-лапоровитих седимената има функцију хидрогеолошког колектора-спроводника и резервоара подземних вода. Повлатни делови флишног комплекса, захваћени процесима површинског распадања, карактеришу се својствима хидрогеолошких колектора-резервоара подземних вода, док су само дубљи делови комплекса практично водонепропусни. Пролувијални седименти Репишког потока су пре његовог зацевљења били засићени водом, меки и пластични.

Истраживањима изведеним непосредно уз истражни простор (истраживања уз Требевићку улицу) није утврђено присуство подземне воде.

Имајући у виду литолошки састав, хидрогеолошке карактеристике, као и механичко стање заступљених стенских маса, може се закључити да подземна вода понире и комуницира кроз јаче испуцале делове стенске масе, при чему има предиспонирани правац отицања низ падину ка Пожешкој улици и некадашњој поточној долини у југо-западном делу, непосредно уз истражни простор. Сезонски је могуће очекивати мање количине подземне воде на контакту јаче пропусних квартарних и слабије водопрпусних терцијарних седимената, које потичу од инфилтрираних атмосферичке и процедурне вода из залеђа. Такође, локално је могуће очекивати мање количине вода која потичу из оштећене водоводно-канализационе мреже. Услови за акумулирање подземних вода постоје у оквиру у сарматских карстификованих кречњака и у повлатном делу кредних седимената.

На основу сеизмичке микрорејонизације урађене за шире просторне целине предметна локација припада 8° МЦС с коефицијентом сеизмичности $K_c=0,05$.

На основу резултата постојећих истраживања извршена је инжењерскогеолошка рејонизација предметног простора и издвојени су следећи инжењерскогеолошки рејони: А1, Б1, Б2, Ц2 и Д1.

Рејон А₁ – Заравњени терени са нагибом 1-5°. Инжењерскогеолошке одлике овог рејона не ограничавају урбанизацију у било ком погледу. Сви геолошки чланови се могу користити за ослањање грађевинских конструкција.

Рејони Б₁ и Б₂ – Терени нагиба 5-10°, са изразито разуђеним палеорелефом на кратком растојању. Инжењерскогеолошке одлике терена условљавају одређена ограничења у урбанизацији. Сви геолошки чланови се могу користити за ослањање грађевинских конструкција. У лесоидном делувијуму, при допунским оптерећењима у присуству воде, остварују се знатна слегања. Присутна денивелација терена и различите дубине залегања чврстих стенских маса захтевају прилагођавање будућих објеката терену, како би се код линијских објеката избегли већи нагиби од прописаних и веће укопавање у чврсте стенске масе, а код објеката високоградње и знатна неравномерна слегања при допунским оптерећењима. На деловима терена који представљају долинске стране потока неопходне су, у току извођења земљаних радова, мере предострожности ради очувања постојеће стабилности. При изради објеката високоградње и саобраћајница предвидети прихватање површинских и подземних вода одговарајућим дренажама а укопане делове, по могућству, користити као потпорне конструкције.

Рејон Ц₂ – Терени нагиба 10-40°, локално и стрмијих на долинским странама Репишког потока. Инжењерскогеолошке одлике ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији. Сва засецања морају бити праћена применом одговарајућих мелиоративних мера и обавезним стручним надзором. Код извођења ископа за линијске објекте морају се применити мере заштите од евентуалних откидања делова терена, а по завршетку испуне сабијати до степена збијености материјала који је ископан.

Рејон Д₁ – Алувијална равна Репишког потока чије су стране делимично насуте. Прашинасте глине и пескови пролувијалне равни садрже мања муљевита сочива која су јаче стишљива и незнатне чврстоће. Насуто тло је слабо консолидовано и хетерогених деформабилних својстава. Коришћење ових простора у урбане сврхе захтева примену мелиоративних мера у смислу одстрањивања утицаја подземних вода, побољшања носивости и отклањању неравномерних слегања. Насуто тло се без претходне стабилизације не може користити као подтло за ослањање грађевинских конструкција. Ископи линијских објеката се морају штитити подградом. При изградњи саобраћајница неопходно је рачунати са побољшањем подтла.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошко-геотехничка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 101/15) и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и Елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл. гласник РС бр. 51/96).

4.6. Стање животне средине

Стање животне средине на посматраном подручју је одређено природним карактеристикама, антропогеним чиниоцима и утицајима који потичу од намена које су присутне.

Од присутних намена потенцијални загађивач чиниоца животне средине (ваздух, земљиште, ниво комуналне буке..) је саобраћај који се одвија у предметном простору.

У границама предметног плана се не налазе мерна места за праћење и контролу квалитета животне средине, па су за подручје предметног плана приказани подаци о вредностима одређених параметара основних и специфичних загађујућих материја у ваздуху, као и буке, који су добијени на основу континуираних мерења са најближих мерних места.

С обзиром да су у контактном подручју плана две фреквентне саобраћајнице (Лазаревачки друм и Пожешка), саобраћај је на планском подручју доминантан загађивач ваздуха и извор буке.

У току 2009. године на мерном месту-"Пожешка", које је на око 1000m удаљено од границе плана, 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/m²/дану (ГВИ=200mg/m²/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 нивои буке изражени су као граничне вредности индикатора буке на отвореном простору према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 75/10). Највиши дозвољени ниво буке је одређен за сваку намену у простору и као такав представља параметар на основу кога се усклађују намене.

Најближе мерно место планском подручју је у улици Благоја Паровића, које се налази у стамбеној зони, где су дозвољени нивои буке за дан 55 dB(A), а за ноћ 45 dB(A).

Резултати мерења нивоа комуналне буке у периоду 2011-2015.година, показују да је ниво буке и током дана и током ноћи, најчешће изнад граничних вредности. Током дана прекорачења су од 2 до 12 dB(A), а током ноћи од 5 до 17 dB(A).

За предметни план донето је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 бр. 350.14-12/17 од 22.06.2017. године. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину ће бити процењени утицаји планских садржаја и решења на чиниоце животне средине и у складу са тим прописане мере и услови заштите животне средине као саставни и обавезујући део плана.

5. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Анализом локације са различитих аспеката, долази се до закључка да је локација изузетно погодна за изградњу планираног стамбеног комплекса. Како је реч о планираном становању у новим комплексима (зона С10), планирани објекти ће бити намењени колективном становању, по типологији слободностојећи са уређеним зеленим површинама и планираним теренима за игру деце, шетним стазама, рекреативним површинама...

Локација је планирана као комплекс од више различитих амбијената који су међусобно повезани партерним уређењем, планирана је изградња стамбених објеката по подзонама, спратности П+2+Пс до П+6+Пс.

Ограничење представља слив Репишког потока, који је на подручју плана зацвљен у колектор димезија $\varnothing 1200$ mm. Око овог колектора успоставља се појас заштите у мин. ширини од 2,5 m лево и десно од спољашње ивице цеви. У овом коридору није дозвољена изградња било каквих објеката и постављање високог растиња. Како је правац пружања овог колектора запад-исток, кроз блокове 5 и 6, у том делу је планирана пешачка стаза као главни правац пешачких токова.

Такође, имајући у виду непланско насипање терена о којем не постоје прецизни подаци и крајње сложену геолошку грађу терена, инжењерскогеолошку рејонизацију треба узети као оквир за даља геолошка истраживања, обзиром да предметни терен има пуно локалности са специфичним условима који владају на том делу терена. Ово се посебно односи на објекте високоградње, за које је за ниво пројектовања неопходно извести геолошка истраживања терена у габариту објеката и на основу резултата истраживања и података о објектима дефинисати геотехничке услове и препоруке за изградњу и коришћење терена.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Плана су:

- Планирање мреже саобраћајница,
- Дефинисање површина јавне и остале намене,
- Утврђивање капацитета будуће изградње,
- Планирање недостајуће инфраструктурне мреже и објеката у складу са планираном изградњом,
- Дефисање правила уређења и грађења за планиране површине у обухвату Плана.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница,
- зелене површине,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе (МРС),
- површине за објекте и комплексе јавних служби.

Површине осталих намена:

- становање у новим комплексима (зона С10),
- мешовити градски центри у зони више спратности (зона М4),
- комерцијални садржаји у зони средње спратности (зона К2),
- пратећи комерцијални садржаји (зона К4).

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3 "Планирана намена површина" Р 1 : 2000.

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране јавне саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Улична мрежа

Улична мрежа предметног простора углавном је реализована у складу са важећим планом детаљне регулације Сунчане падине из 1989. године, односно у складу са изменама поменутог плана из 1995. године.

Приступ просторима у обухвату овог плана планирани су као и у постојећем стању са улица Ратка Митровића односно Жарковачке, преко Требевићке улице која представља уједно и главни приступ планираном комплексу јавне намене.

У оквиру јавних саобраћајних површина реализоване су и велике паркинг површине које дају могућност за паркирање возила корисника околних садржаја.

На делу испред објекта Завода за биоциде и медицинску екологију, а пошев од улице Требевићке, планирана је саобраћајница Нова 1 са паркинг површинама у оквиру планиране регулације. Ова саобраћајница планирана је границом комплекса јавне намене и простора који је према ПГР-у Београда планиран за реализацију станбеног комплекса. Њена основна улога је опслуга садржаја унутар новопланираних блокова. Планирано је да ова саобраћајница подели комплекс јавне намене и поново се повеже са улицом Требевићком.

Саобраћајница Нова 2 којом се улази у део простора у обухвату Плана планирана је са регулацијом од 9 метара и садрже у попречном профилу две коловозне траке са обављање моторног саобраћаја и обостране тротоаре ширине. На делу између комплекса МУП-а и Завода за биоциде и медицинску екологију ова улица је планирана са регулацијом од 14 метара и садржи две коловозне траке једностраног управног паркинга и обостране тротоаре.

Саобраћајница која са улицом Маршала Толбухина формира раскрсницу типа улива – излив преузета је, из Плана детаљне регулације за део блока између улица: Требевићке, Пожешке, Ђорђа Огњановића и Жарковачке на Бановом брду, општина Чукарица ("Службени лист града Београда", бр.40/07), са регулацијом од 9 метара. Профил ове саобраћајнице садржи две коловозне траке и обостране тротоаре, и са ње се директно проласком испод пешачке пасареле приступа подручју у оквиру границе Плана (део западно од Пожешке улице)

Јавни превоз путника

Уз претпоставку задржавања већег броја постојећих линија аутобуског и свих линија трамвајског подсистема јавног превоза путника и позиционираних стајалишта, предметни простор би са аспекта опслуге јавног превоза путника могао и надаље да буде добро опслужен.

Даљи развој система јавног превоза путника везан је и за развој капацитетног шинског система, као и даљу организацију конвенционалних видова превоза у оквиру система ЈГС-а. Систем јавног превоза путника, а у односу на предметни простор биће детаљније сагледан кроз даље фазе разраде Плана, а на основу услова Секретаријата за јавни превоз.

Паркирање возила

Паркирање возила корисника садржаја будућег комплекса, обављаће се у оквиру наменских гаража у оквиру објеката и у оквиру отворених паркинг површина у регулацији ободних односно приступних саобраћајница или посебно планираних јавних саобраћајних површина. Потребан број паркинг места планирати према нормативима ПГР Београда:

- 1,1 ПМ по стану
- 1 ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја
- 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
- 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1 ПМ на 50 m² БРГП површине спортског центра

Електроенергетска мрежа и објекти

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 постојећу ТС 110/10 kV „Београд 38 (Жарково)“, 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.

Телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк 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.

Водоводна мрежа и објекти

Око магистралних и примарних цевовода успоставља се заштитни појас минималних димензија са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви а који у зависности од димензија цевовода износи:

- за пречнике од Ø300 mm-Ø500 mm -3.00 m,
- за пречнике преко Ø500 mm -5.00 m.

У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације. У урбанизованом делу града, изузетно најмања ширина овог појаса мора бити 4.00 m. С обзиром да примарни цевовод Ø500 mm на делу улице Пожешка (део између пумпе и улице Маршала Толбухина (Лазаревачки друм)) излази из регулације и иде преко планираних намена у блоку 4, размотрити могућност његовог измештања у јавну површину.

ПГР-ом Београда („Службени лист града Београда“, бр. 20/16) за потребе обезбеђења довољних количина воде на целој територији града, као и повећања степена сигурности у снабдевању планиран је тунел ППВ „Баново брдо“-ЦС „Ташмајдан“, пречника Ø2500 mm. У ту сврху, као део тог система, у непосредном окружењу до сада су изграђени резервоар прве висинске зоне „Јулино брдо 1“ и тунелска веза Ø2500 mm између ППВ „Баново брдо“-резервоар „Јулино брдо“.

Секундарну мрежу мањег пречника од Ø150 mm потребно је реконструисати на пречник најмање Ø150 mm према важећим стандардима београдског водовода.

Постојеће инсталације водовода који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама, изместити у јавну површину или их уклонити.

Водоводну мрежу унутар разматраног простора, планирати сходно наменама, поребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. и повезати је са постојећом у прстенаст систем. Минимални пречник планиране дистрибутивне мреже је Ø150 mm. Трасе планираних инсталација водовода водити у јавним површинама.

Канализациона мрежа и објекти

Крајњи реципијент употребљених вода је КЦС „Чукарица“, далеко ван граница плана. Примарни одводници са шире просторне целине су колектор у Ваљевској улици који иде даље ка колектору Беле воде - Чукарица (120/180 cm) у улици Милорада Јовановића, ван граница плана. Непосредни реципијети су постојећи канали.

Крајњи реципијент атмосферских вода је река Сава. Примарни одводник је „Падински канал“ - кишни колектор димензија 220/220 cm-250/250 cm, ван граница плана. Предметна локација припада сливу Репишког потока, који је на подручју плана зацвљен у колектор димензија Ø1200 mm. Око овог колектора успоставља се појас заштите у мин. ширини од 2,5 m лево и десно од спољашње ивице цеви. У овом коридору није дозвољена изградња било каквих објеката и постављање високог растиња, по могућству планирати колско-пешачку стазу како би се објектима канализације могло неометано приступити за потребе текућег одржавања и евентуалних акцедената. Непосредни реципијети су постојећи канали.

Постојећу канализациону мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације. на пречник мин. Ø300 mm.

Постојеће инсталације канализације које су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама, изместити у јавну површину или их уклонити.

Постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће за потребе текућег одржавања у сваком тренутку. На местима шатхова не смеју се планирати паркинг места.

Канализациону мрежу унутар разматраног простора, планирати сходно наменама, поребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. и повезати са постојећом у ободним улицама. Минимални пречници градске канализације сепарационог система су Ø300 mm за атмосферску канализацију и Ø250 mm за канализацију употребљених вода. Трасе планираних инсталација канализације водити у јавним површинама.

Топловодна мрежа и објекти

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) планирана је изградња магистралног топловода дуж Пожешке улице, са којег би се извршила комплетна топлификација предметног простора изградњом топоводне мреже одговарајуће пропусне моћи.

Гасоводна мрежа и постројења

Предметни простор могуће је гасификовати прикључењем на наведену постојећу полиетиленску нископритисну ($p=1\div 4$ бар) дистрибутивну гасоводну мрежу.

Планиране зелене површине

Зелене површине су планиране као дрвореди у регулацији планираних саобраћајница и уз улицу Нова 3.

Површине за инфраструктуру (МРС)

Планирана се задржавање постојеће мерно регулационе станице.

Површина грађевинске парцеле је 364m².

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

Задржавају се постојећи комплекси јавних служби:

- **Полицијска станица МУП-а (Ј10)** – државна управа, државна административна служба
Површина комплекса је око 0.7ха.
- **Полицијска бригада СУП-а Београд (Ј11)** – комплекс посебне намене
Површина комплекса је око 3.2ха.
- **Завод за дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију (Ј11)** – комплекс посебне намене
Површина комплекса је око 0.8ха.

Кроз израду нацрта Плана и сарадњу са надлежним институцијама, комуналним предузећима, корисницима парцела и објеката, преиспитаће се потребе постојећих јавних служби и дефинисати правила уређења и грађења у овом делу обухвата Плана.

7.1.2. Површине остале намене

Становање у новим комплексима (зона С10)

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА У НОВИМ КОМПЛЕКСИМА (С10)
основна намена површина компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">• породично и вишепородично становање• са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и друге јавне намене, верски комплекси, зелене површине, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.• однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%• 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
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">• на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта, а дозвољено је и формирање грађевинског комплекса са више катастарских парцела
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">• према примењеној зони
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none">• према примењеној зони
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">• према примењеној зони
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none">• проценат слободних и зелених површина је према примењеном типу становања• Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none">• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none">• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
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.

Локацији је планирана као комплекс од више различитих амбијената. Планирана је изградња по подзонама објеката спратности П+2+Пс, П+4+Пс до максимално П+6+Пс. Кроз израду нацрта, након добијања свих услова комуналних предузећа и надлежних институција, утврдиће се тачна типологија по подзонама.

За становање у новим комплексима, планирана је, као максимална на нивоу парцеле, примена параметара дефинисаних за зону С5 –вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Максимални индекс заузетости на парцели је до 60%.

(Индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%).

Максимални индекс изграђености на парцели је до 3.5.

(Индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%).

Максимална висина венца објекта је до 24.0m, (максимална висина слемена објекта је до 27.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност до П+6+Пк/Пс.

Максимална висина објеката (у односу на ширину улице):

- у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице
- у новим блоковима 1.0 ширина улице

уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.

Мешовити градски центри у зони више спратности (зона М4)

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центар • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% • у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 5.0 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 32.0 m изузетно 44.2 m (максимална висина слемена објекта је 37.0 m, изузетно 48.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс Максимална висина објеката (у односу на ширину улице) <ul style="list-style-type: none"> • у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице • у новим блоковима 1.0 ширина улице • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%, незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

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.
---------------------------	---

Комерцијални садржаји у зони средње спратности (зона К2)

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (К2)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, верски комплекси, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража • однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 70% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 3.0 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 19.0 m (максимална висина слемена објекта је 23.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс. Максимална висина објекта (у односу на ширину улице): • у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице • у новим блоковима 1.0 ширина улице • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
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.

Пратећи комерцијални садржаји (зона К4)

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА (К4)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • комерцијални садржаји • станице за снабдевање горивом
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, верски комплекси, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1., осим површина за становање • однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% • 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 („З“) на парцели је до 80%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.0
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 12.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2. • за станице за снабдевање горивом висина надстрешнице се одређује у складу са технолошким потребама.

услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 20% минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 5%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
становање у новим комплексима	-	-	4,4	33,9
мешовити градски центари	-	-	0,1	0,8
комерцијални садржаји	0,9	6,9	0,5	3,9
пратећи комерцијални садржаји (ССГ)	0,3	2,3	0,3	2,3
површине за објекте и комплексе јавних служби	6,2	47,7	4,8	36,9
површине за инфраструктурне објекте и комплексе (МРС)	-	-	0,03	0,2
мрежа саобраћајница	0,5	3,8	2,8	21,6
зелене површине	-	-	0,06	0,4
неизграђено земљиште	5,1	39,3	-	-
УКУПНО	13,0	100	13,0	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	13 ha	13 ha
БРГП становања	-	80000 m ²
БРГП мешовитих градских центара	-	1200 m ²
БРГП комерцијалних садржаја	3500 m ²	17500 m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	20400 m ²	30600 m ²
БРГП укупно	23900m²	129300m²
бр. станова	-	1000
бр. становника	-	2500
бр. запослених	900	1500

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА/ПГР БЕОГРАДА			
Намена	Зона	"З" индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина	"И" макс. индекс изграђеност и парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површ.
Површине за становање	С10 (С6)	50%	П+4+Пс до П+6+Пс	30%	3,5	60%	П+6+Пк/Пс	30%
Површине за комерц. садржаје	К2	70%	П+4+Пс	30%	3,0	70%	П+4+Пк/Пс	30%
	К4	50%	П	30%	2,0	80%	П+2	20%
Зона мешовитих градских центара	М4	40%	П+2	10%	5,0	40%	П+8+Пк/Пс	10%

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГРа

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Коришћење земљишта у складу са позицијом локације у ткиву града. Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања и пословања;
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације овог дела града;
- Опремање предметног подручја саобраћајном мрежом и објектима инфраструктуре;
- Унапређење стања животне средине;
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње;
- Употпуњавање и унапређење важних градских визура и силуете града;
- Урбо-економска обнова предметног подручја коју покреће нова изградња на овом подручју и повећање броја радних места;







Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1: 2000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1: 2000 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР Београда