



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА УЗ ВИНОГРАДСКУ УЛИЦУ, СА САОБРАЋАЈНОМ ВЕЗОМ ДО АУТОПУТСКЕ ОБИЛАЗНИЦЕ, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НОВИ БЕОГРАД И СУРЧИН

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, 2016.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

**ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА, ЈП**
Његошева 83, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

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

ОБРАЂИВАЧ:

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

РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Весна Триван, дипл.просторни планер
Марија Миловановић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Саобраћај и саобраћајне површине:

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.
Олгица Стојковић, дипл.инж.грађ.

Инжењерскогеолошки услови:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.
Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Водоводна и канализациона мрежа:

Војислав Милић, дипл.инж.грађ.

Електроенергетска и тт мрежа:

Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.

Објекти и комплекси јавних служби:

Ана Ђокић, дипл.инж.арх.

Заштита културног наслеђа:

Соња Костић, дипл.ист.ум.

Заштита животне средине:

Олгица Гвоздић, дипл.инж.шум.

Зелене површине:

Весна Лаиновић, дипл.инж.пејз.арх.

Стечене обавезе и документација:

Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн.
Звездана Мојсић, струк.инж.геод.

Консултант:

мр Зоран Солујић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА за регулационо планирање:	Јадранка Живковић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за стратешко планирање и развој:	мр Александар Вучићевић, дипл. просторни планер
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за саобраћај:	Предраг Крстић, дипл.инж.сао.
ДИРЕКТОР СЕКТОРА за комуналну инфраструктуру:	Бошко Вујић, дипл.инж.маш.
КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:	др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:	Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.
В.Д. ДИРЕКТОРА:	мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
1.	УВОД.....	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА.....	1
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	2
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ.....	4
4.1.	Постојећа планска документација	4
4.2.	Постојеће коришћење земљишта.....	4
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	6
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе.....	7
	Водоводна мрежа и објекти	7
	Канализациона мрежа и објекти	7
	Водопривреда	7
	Електроенергетска мрежа и објекти	7
	Телекомуникациона мрежа и објекти.....	8
	Топловодна мрежа и објекти	8
	Гасоводна мрежа и објекти.....	8
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	8
5.	ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА.....	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
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	12
	Планиране комуналне површине – градска пијаца	12
	Планиране-саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом.....	13
	Планиране јавне саобраћајне површине.....	13
	Водопривреда	14
	Планиране јавне зелене површине	16
7.1.2.	Површине остале намене	16
	Планирани мешовити градски центри	16
	Планирани комерцијални садржаји у зони ниске спратности (КЗ)	16
	Планиране остале зелене површине.....	17
7.3.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	17
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	18
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	19
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	19

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА УЗ ВИНОГРАДСКУ УЛИЦУ, СА САОБРАЋАЈНОМ ВЕЗОМ ДО АУТОПУТСКЕ
ОБИЛАЗНИЦЕ, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НОВИ БЕОГРАД И СУРЧИН**

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до Аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до Аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин ("Службени лист града Београда", бр.77/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 18.07.2016.године.

Иницијативу за израду Плана покренула је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. (допис бр. 40330/6-01 од 29.06.2016.године, упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове).

У складу са Одлуком План се може доносити фазно:

1. ПДР подручја уз Виноградску улицу са саобраћајном везом до Аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – I фаза – комунална површина уз наставак Улице Јурија Гагарина (отворени тржни центар) у површини око 13ha;
2. ПДР подручја уз Виноградску улицу са саобраћајном везом до Аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – II фаза – саобраћајна веза улица Војвођанске и Јурија Гагарина са Аутопутском обилазницом, у површини око 140ha;
3. ПДР подручја уз Виноградску улицу са саобраћајном везом до Аутопутске обилазнице, градске општине Нови Београд и Сурчин – III фаза – подручје уз Виноградску улицу, у површини око 81ha.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Границом Плана обухваћен је део територије градских општина Нови Београд и Сурчин, дефинисан:

- регулацијом саобраћајнице Виноградска и раскрсницом улица Војвођанске, Др.Ивана Рибара, Виноградске и Сурчинске, са северне стране,
- границом стамбеног комплекса Др. Ивана Рибара са источне стране,
- регулацијом продужетка саобраћајнице Јурија Гагарина са јужне стране,
- Дудовским каналом до границе Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16) са западне стране,
- саобраћајном везом улица Војвођанске и Јурија Гагарина са Аутопутском обилазницом - саобраћајница Београд - Јужни Јадран (ДП IA реда A2) деоница у оквиру Генералног урбанистичког плана Београда ("Службени лист града Београда", бр.11/16).

Површина обухваћена Планом детаљне регулације износи око **234ha**. 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,
- дигитална топографска карта Р 1:5000.

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: "Шира ситуација са границом обухвата".

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

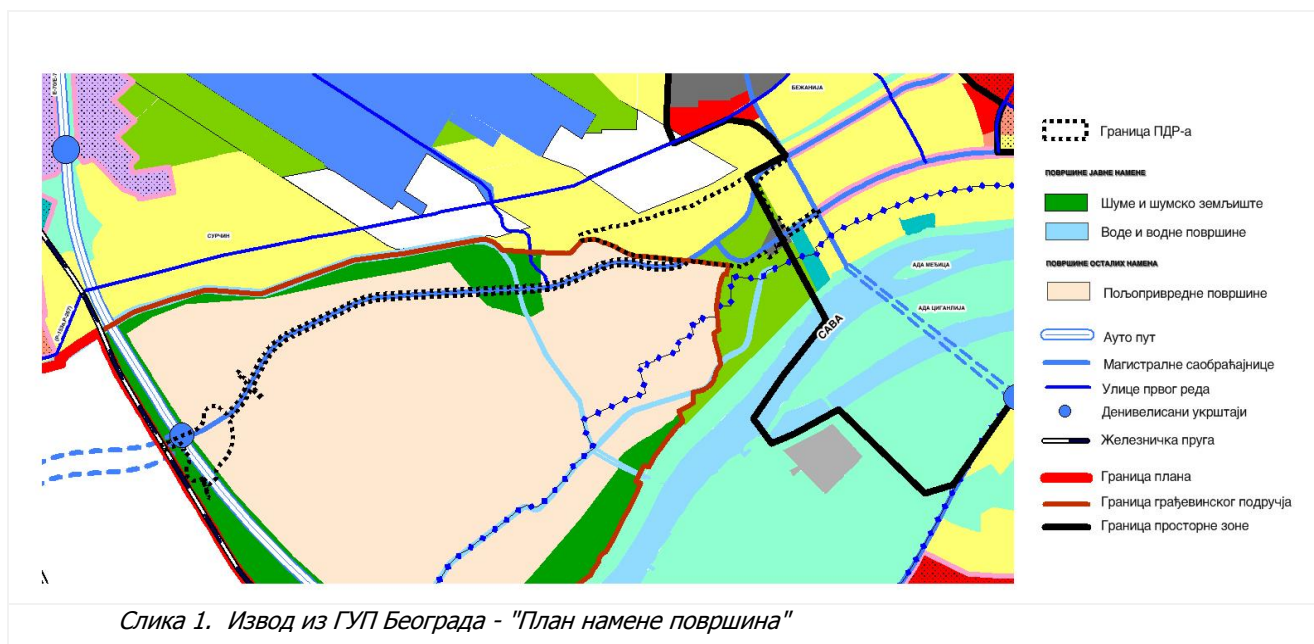
Плански основ за израду Плана садржан је у:

- Генералном урбанистичком плану Београда ("Службени лист града Београда", бр. 11/16) (у даљем тексту ГУП Београда); и
- 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).

ИЗВОД ИЗ ГУП БЕОГРАДА

У оквиру површина које се спроводе према ГУП Београда, границом Плана су обухваћене:

- шуме и шумско земљиште,
- воде и водно земљиште,
- пољопривредне површине,
- Ауто пут,
- магистралне саобраћајнице,
- улице првог реда,
- денивелисани укрштаји.



ИЗВОД ИЗ ПГР БЕОГРАДА

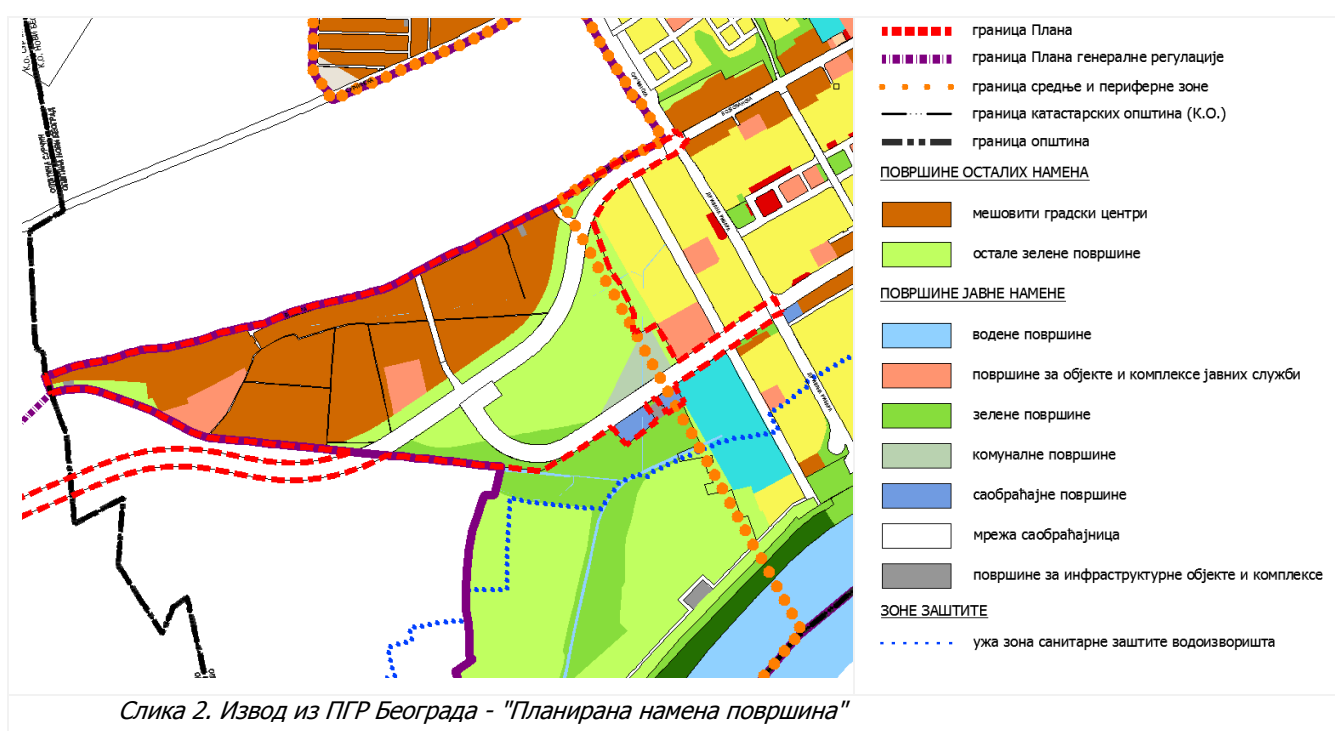
Према ПГР Београда у обухвату Плана се планирају следеће намене:

површине јавне намене:

- водене површине,
- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- зелене површине,
- комуналне површине,
- саобраћајне површине,
- мрежа саобраћајница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

површине осталих намена:

- мешовити градски центри,
- остале зелене површине.



У обухвату Плана нема заштићених природних и културних добара.
Подручје Плана припада широј зони санитарне заштите водоизворишта.

Даље спровођење ПГР Београда за обухваћену територију планирано је обавезном изградом плана детаљне регулације.

Извод из ГУП Београда и ПГР Београда су саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

- Детаљни урбанистички план за саобраћајницу Т-6 од Аутопута до саобраћајнице 13-13 ("Службени лист града Београда", бр.9/73),
- Регулациони план деонице Аутопута Е-75 и Е-70 Добановци-Бубањ поток ("Службени лист града Београда", бр.13/99),
- План детаљне регулације за Улице Војвођанску и Сурчинску од саобраћајнице Т-6 до аутопутске обилазнице – I фаза, од саобраћајнице Т6 до саобраћајнице која повезује предметни саобраћајни правац са аеродромом "Никола Тесла" ("Службени лист града Београда", бр.62/14),
- План детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ПППН "Београд на води" са прикључком до "БИП-а", градске општине Сурчин, Нови Београд, Чукарица и Савски Венац ("Службени лист града Београда", бр.116/16).

Границе наведених важећих урбанистичких планова приказане су на графичком прилогу документације: "Подаци о постојећој планској документацији".

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје,
- привредне површине,
- површине за спортске објекте и комплексе,
- зелене површине,
- пољопривредне површине,
- неизграђено земљиште,
- водене површине,
- мрежа саобраћајница,
- ауто пут,
- железница
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојећа намена површина" Р 1:5000/10000.



Слика 3: Комерцијални, складишни комплекси и стамбени објекти у зони Виноградске улице



Слика 4: Појединачни комерцијални садржаји и мали привредни погони уз Виноградску улицу



Слика 5: Зона индивидуалног становања у залеђу Виноградске улице



Слика 6: Зона индивидуалног становања у залеђу Виноградске улице

Површине за становање

Индивидуално становање присутно је уз Виноградску улицу и у средишњем делу обухвата Плана. Објекти су слободностојећи, претежне спратности П+1+Пк. Парцеле су различите величине, углавном са више објеката на једној заједничкој парцели. Велики број објеката је изграђен у зонама заштите постојећих надземних водова.

Парцелама се приступа преко спонтано формираних приступних путева.

Комерцијални садржаји

Комерцијалне делатности у обухвату Плана присутне су претежно уз Виноградску улицу. Развијају се као појединачни комерцијални, пословни и складишни комплекси. Објекти су слободностојећи, спратности П-П+1 и углавном је изграђено више објеката на једној парцели. Велики број објеката је изграђен у зонама заштите постојећих надземних водова.

Привредне површине

У обухвату Плана присутно је неколико малих производних погона уз Виноградску улицу са слободностојећим објектима, спратности П-П+1.

Спортски објекти и комплекси

У оквиру границе Плана, у залеђу Виноградске улице, уз постојећи мелиорациони канал, налази се спортски балон са тениским теренима и пратећим садржајима спратности до П+Пк.

Зелене површине

Зелене површине у обухвату Плана су:

- зеленило у регулацији улица (наставак Улице Јурија Гагарина, у зони укрштања улица Др.Ивана Рибара, Виноградске и Војвођанске), које чине травнате површине,
- неуређена зелена површина уз границу стамбеног комплекса Др. Ивана Рибара, коју чине групације дрвећа,
- зелена површина уз Дудовски канал са групацијама дрвећа.

Зеленило је присутно и на парцелама индивидуалног становања, комерцијалних и привредних садржаја: травнате површине, жбуње, појединачна стабла. Такође, на парцелама пољопривредног земљишта и уз мелиорационе канале присутно је самоникло зеленило и мање групације жбунасте вегетације на међама.

Пољопривредне површине

У оквиру границе Плана, јужно од Виноградске улице и на површинама планиране трасе саобраћајнице Београд – Јужни Јадран налазе се пољопривредне површине, које се интензивно обрађују. Земљиште је претежно под ораницама, где се сезонски смењују пољопривредне културе.

Неизграђено земљиште

Неизграђене површине налазе се у средишњем делу обухвата Плана, јужно од Виноградске улице, у залеђу изграђених стамбених, комерцијалних и привредних објеката. Простор је већином под неуређеним и самониклим зеленилом, уз присуство већих или мањих пољопривредних површина.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Улична мрежа

У постојећем стању, у оквиру границе Плана, налази се део Виноградске улице од Улице Др.Ивана Рибара до Улице Казимира Маљевића, као и продужетак Улице Јурија Гагарина.

Улица Јурија Гагарина у функционално рангираној уличној мрежи представља магистралну саобраћајницу, док Улица Виноградска у постојећем стању представља улицу локалног карактера са које се остварују директни приступи објектима који су реализовани у њеном окружењу.

Јавни градски превоз

Део предметног простора непосредно уз Улицу Јурија Гагарина и Улицу Др.Ивана Рибара, опслужен је линијама јавног градског превоза.

У наредној табели дате су све аутобуске и трамвајске линије јавног превоза путника које тангирају или непосредно опслужују подручје у обухвату предметног плана.

ЛИНИЈА	ПОДСИСТЕМ	ТЕРМИНУС 1	ТЕРМИНУС 2
89	аутобус	Видиковац	Н. Београд (Блок 72)
73	аутобус	Зелени венац	Бежанијска коса
94	аутобус	Н. Београд (Блок 45)	Миљаковац 1
95	аутобус	Н. Београд (Блок 45)	Борча 3
604	аутобус	Н. Београд (Блок 45)	Прека Калдрма
605	аутобус	Н. Београд (Блок 45)	Прогар
610	аутобус	Земун (кеј Ослобођења)	Јаково
7	трамвај	Устаничка	Н. Београд (Блок 45)
9	трамвај	Бањица	Н. Београд (Блок 45)
11	трамвај	Калемегдан (Беко)	Н. Београд (Блок 45)
13	трамвај	Баново брдо	Н. Београд (Блок 45)

Паркирање

Паркирање у постојећем стању обавља се у оквиру припадајућих парцела као и на свим расположивим површинама.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају предметна територија се налази у првој зони снабдевања Београда водом. Постојећи корисници се снабдевају водом из нелегалне мреже малог капацитета која није изведена по пропису и која је прикључена на постојећи водовод градског система Ø100mm у Виноградској улици.

Канализациона мрежа и објекти

Реципијенти атмосферске канализације су постојећи мелиорациони канали система Галовица.

Постојећи реципијент канализације употребљених вода се налази ван територије обухваћене границом Плана и то је канализација Ø300mm-Ø400mm у улицама Др.Ивана Рибара и Јурија Гагарина, Ø700mm и колектори 140/160cm и 160/160cm у блоковима 45, 44 и 70 до КЦС"Галовица".

На предметном простору нема изграђене канализационе мреже осим канализације употребљених вода у Виноградској улици и атмосферске канализације за потребе одвођења атмосферских вода са ове улице. Због нивелације постојећег терена који је у просеку за 3m нижи од Новог Београда и кота постојећих колектора употребљених вода на територији Новог Београда који представљају реципијент за употребљене воде са овог простора, изграђена је канализациона црпна станица "Виноградска" уз Виноградску улицу.

Водопривреда

Предметна територија се налази у мелиорационом систему "Галовица" чију окосницу представљају канали Галовица и Петрац са истоименим мелиорационим црпним станицама које све воде са ниских делова сурчинског поља препумпавају у Саву.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђени су следећи електроенергетски (ее) водови:

- двосистемски надземни вод 2x220 kV (два надземна вода (ДВ) 220 kV на истим стубовима), број 294АБ, веза трансформаторске станице (ТС) 400/220 kV „Обреновац А" са ТС 220/110/35 kV „Београд 5";
- ДВ 220 kV, број 250, II вод, веза ТС 400/220 kV „Обреновац А" са ТС 220/110/35 kV „Београд 5";
- ДВ 220 kV, број 228, I вод, веза ТС 400/220 kV „Обреновац А" са ТС 220/110/35 kV „Београд 5";
- ДВ 110 kV, број 104/2, веза ТС 220/110/35 kV „Београд 5" са ТС 110/10 kV „Београд 32 (Макиш)";
- надземно-подземни вод 35 kV, број 325, веза ТС 35/10 kV „Бежанија" са ТС 35/10 kV „Сурчин";
- надземно-подземни вод 35 kV, веза ТС 35/10 kV „Бежанија" са ТС 35/10 kV „Галовица".

Постојећи ДВ прелазе преко постојећих стамбених и других објеката као и постојећих саобраћајних површина.

У оквиру границе Плана изграђена је мрежа водова 1 kV и инсталације јавног осветљења (ЈО).

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО које су изведене на стубовима нисконапонске, односно 1 kV мреже.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 110/10 kV „Бежанија" као и на ТС 35/10 kV: „Бежанија" и „Сурчин".

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју Н°39-41 аутоматске телефонске централе „Бежанија“, као и кабловском подручју истуреног степена „Ледине“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Топловодна мрежа и објекти

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

У граници обухвата Плана изведена је топоводна мрежа пречника Ø355,6/500 и Ø273,0/400 у регулацији Улице Јурија Гагарина.

Гасоводна мрежа и објекти

У граници Плана изведени су и у фази експлоатације следећи елементи гасоводне мреже:

- Магистрални гасовод MG 05/I (p=50 bar-a) пречника Ø609,6mm;
- разводни гасовод RG 05-02 (p=16÷50 bar-a) пречника Ø323,9mm; и
- челични дистрибутивни гасовод (p=6÷16 bar-a) пречника Ø323,9mm.

У непосредној близини границе Плана, у продужетку Улице Јурија Гагарина, изведена је главна регулациона станица ГМРС "Бежанија" која се снабдева путем наведеног разводног гасовода RG 05-02.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Простор Плана обухвата алувијалну равну реке Саве – новобеоградски алувијални плато. У природним условима овај део алувијалне равни, са kotaма 69-72мнв био је често плављен. У садашњим условима, део терена је неконтролисано насут до kota ~74-78мнв. Насипање је извршено материјалом из ископа и грађевинским шутом.

Саобраћајница Београд – Јужни Јадран планирана је на равничарском терену - алувијалној равни. На ширем подручју трасе планиране саобраћајнице, на левој обали Саве (северно од насеља Сурчин) формиран је лесни плато са kotaма 90 – 95 мнв. и оивичен је стрмим одсеком дуж леве обале Галовице и алувијалном равни реке Саве са терасном заравни чије су коте 80 - 75 мнв. која се на подручју Бољевца и Прогара завршава одсеком висине око 5m ка савременом наносу речног корита - инудационој равни. На траси планиране саобраћајнице Београд – Јужни Јадран присутан је савремени – алувијални нанос са котом 70-73 мнв. са седиментима рецентних бара.

Простор у обухвату Плана је испресецан хидромелиорационим каналима: Галовица, Дудовски, Сурчински као и шире посматрано Петрачки и Зидински којима се на овом подручју регулишу нивои површинских и подземних вода око коте 70мнв.

Дуж обале Саве су, због заштите од плављења, изграђени обалоутврдни насипи. Насип је стабилизван, изграђен од глине и има улогу заштите предметне локације од плављења.

У непосредној близини планиране трасе саобраћајнице Београд – Јужни Јадран налази се раније планирано извориште за водоснабдевање Београда "Зидине" и формирано извориште "Зидине 1", која представљају заштићену зону.

Геолошку грађу терена изграђују квартарни седименти представљени речно - језерским (глиновитом прашином, прашинастим песком и песком), еолским, алувијалним (фација поводња, рецентних бара и корита), делувијалним (прашинастим глинама) и пролувијалним наслагама. У подини квартарних седимената на левој обали реке Саве налазе се седименти панона (лапоровите – глине и лапори).

Наведене стенске масе, које изграђују терен истражног простора, су различитих хидрогеолошких карактеристика. У непосредној зони Плана као и на делу трасе планиране саобраћајнице Београд – Јужни Јадран, према пропусности могу се издвојити: пропусне, полупропусне и практично непропусне стенске масе.

Пропусне стенске масе су речне и речно - језерске песковито-шљунковите насlage које се налазе на читавој територији Плана. Ови наноси на левој обали Саве су од виталног значаја за водоснабдевање становништва Београда (планирано извориште "Зидине" и формирано извориште "Зидине 1").

Лесне насlage које се налазе на траси планиране саобраћајнице Београд – Јужни Јадран се могу уврстити условно у категорију пропусних стенских маса. У оквиру лесних наслага практично нема акумулација подземне воде, односно, у њима је једино присутна сезонска већа провлаженост материјала.

Техногене творевине – насипи изграђени су од рефулираног песка а путни насипи са обе стране канала Галовице су од прашинастог песка.

Полупропусне стенске масе представљене су алувијалним глиновито песковитим прашинама, прашинама, барским глинама и муљем. Ове насlage се углавном појављују у повлати пропусних средина и представљају завршне чланове фацијалних циклуса у оквиру речних седимената. Такође, полупропусну средину представља насип од мешавине глиновито песковито прашинастог материјала и грађевинског шута, који изграђује површину терена у широј зони Виноградске улице и Улице Др Ивана Рибара.

Посматрано у ширем окружењу планиране трасе саобраћајнице Београд – Јужни Јадран, присутне делувијалне творевине су песковито глиновито прашинастог састава, међузрнске порозности и могу се уврстити у полупропусне стенске масе, које су са повременим или сталном акумулацијом подземне воде.

Сеизмички хазард обухвата проучавање саме појаве земљотреса, односно његовог интензитета на површини терена. Оцена сеизмичког хазарда извршена је помоћу Сеизмолошке карте Југославије, размере 1:1 000 000, издате 1987.године Правилником о измени и допуни правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високе градње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр.52/90) ушла је у употребу карта која има 6 олеата. Степен вероватноће догађаја интензитета који је присутан на овим олеатама износи 63%. На олеати сеизмолошке карте која се односи на временски интервал од 50 и 100 година простор у обухвату Плана се налази у зони седмог степена. За повратни период од 200, 500 и 1000 година подручје Плана се налази у зони осмог степена МСК скале – 1964.године.

У смислу геотехничке повољности терена за планирану изградњу, геотехничка рејонизација терена је извршена у циљу свеобухватног вредновања повољности терена у погледу: стабилности, носивости, еродибилности, природне заштићености водоносних средина, значаја акумулације подземних вода за јавно водоснабдевање, формирање изворишта и санитарне заштите, а усклађена према рејонизацији рађеној за потребе ГУП Београда и ПГР Београда.

Апсолутно неповољан терен IV B4 - непосредна зона постојећег изворишта "Зидине 1" за јавно водоснабдевање Београда.

Неповољни терени III B3 - граница водозахвата, тј. ужа зона санитарне заштите изворишта за водоснабдевање Београда, са дебљином површинског полупропусног слоја 2-3m, а локално до 5m. Слабоносиво и неконсолидовано тло у зонама рецентних бара (дебљине 1-3m) у зони алувијалног наноса Саве.

Условно повољни терени II B2 - алувијална равнина, тј. терен са водоносним срединама од интереса за захватање подземних вода за јавно водоснабдевање, односно простор шире зоне санитарне заштите формираног изворишта. Наслаге делувијалног материјала дебљине преко 3m (не налазе се у непосредној зони анализираних траса саобраћајнице Београд – Јужни Јадран).

Повољни терени IB1 - лесне наслаге (не налазе се у непосредној зони планиране трасе саобраћајнице Београд – Јужни Јадран, а изграђују простор шире зоне санитарне заштите формираног изворишта) насути материјали (изграђују површину терена на почетку предметне саобраћајнице и налазе се на простору шире зоне санитарне заштите формираног изворишта).

У даљој фази планирања неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у граници Плана а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", бр.101/15).

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

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

- постојећи неплански изграђени објекти, велика изграђеност у зонама заштите постојећих надземних водова, велики број објеката на заједничким парцелама, спонтано формиране приступне улице, итд.;
- потребно је преиспитати трасу саобраћајнице која повезује саобраћајницу Београд – Јужни Јадран са Виноградском улицом (планирана Идејним пројектом са студијом оправданости Аутопут Е-763 Београд – Пожега, трасом по левој обали реке Саве, деоница: градска магистрална саобраћајница Нови Београд – Сурчин) с обзиром да је планирана на простору на коме је више изграђених објеката;
- преиспитаће се потреба израде Идејног пројекта канализације употребљених вода којим ће се проверити капацитет постојеће КЦС "Виноградска" као и њен висински положај у односу на најниже делове терена и по потреби је реконструисати или обезбедити простор за нову канализациону црпну станицу довољног капацитета. Неопходно је обухватити границом Плана део канализације употребљених вода од планиране (постојеће) канализационе црпне станице до најближег реципијента који може да прихвати нове количине воде;
- преиспитаће се потреба израде посебног Елабората за изградњу објеката у заштитном појасу постојећих надземних водова уз сагласност ЈП "Електро mreжа Србије" и "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., с обзиром да у зони заштите далековода није дозвољена изградња објеката намењених становању, јавним установама дечије, социјалне и здравствене заштите, спорту и рекреацији, као и објеката намењених обављању делатности које подразумевају дужи боравак људи;
- због велике површине зоне заштите постојећих надземних водова која ограничава нову изградњу, потребно је, у сарадњи са АД "Електро mreжа Србије", размотрити планирање прикључног вода 110kV за ТС "Сурчин" ван обухвата Плана с обзиром да он не утиче на снабдевање електричном енергијом планираних корисника;

- површина резервисана за јавне намене уз Дудовски канал (J12), преостала након изузимања заштитне зоне надземних водова 220kV, није погодна за планирање садржаја јавне намене (школа, предшколска установа и сл.) с обзиром да се налази у непосредној близини заштитне зоне, те је потребно размотрити могућност њеног планирања на другој локацији;
- траса постојећег надземног вода 110kV са заштитном зоном пролази преко комуналне површине планиране за реализацију градске пијаце, што утиче на функционалну организацију садржаја. Такође, локација градске пијаце планира се на траси постојећег канала за који је, у зависности од тога да ли ће бити зацевљен или не, потребно обезбедити 6-15m ширине појаса (водно земљиште);
- овим Планом биће преиспитано решење Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ППППН "Београд на води" са прикључком до "БИП-а", градске општине Сурчин, Нови Београд, Чукарица и Савски Венац ("Службени лист града Београда", бр.116/16), тј. решење комуналне стазе за приступ ГМРС "Бежанија 2" која је планирана преко продужетка Улице Јурија Гагарина;
- висок ниво подземних и површинских вода захтева детаљна геолошка истраживања терена што ће се дефинисати израдом инжењерско-геолошког елабората са препоруком за насипање и заштиту терена;
- планско подручје се налази у широј зони санитарне заштите водоизворишта те је неопходно спроводити мере заштите подземних вода и земљишта, које су прописане Решењем о зонама санитарне заштите на административној територији Града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда, бр.530-01-48/2014-10 од 01.08.2014., РС, Министарство здравља Републике.

За овај План донето је Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину за План детаљне регулације подручја уз Виноградску улицу, са саобраћајном везом до Аутопутске обилазнице, ГО Нови Београд и Сурчин, под бр. IX-03 350.14-34/16, дана 14.07.2016.године ("Службени лист града Београда", бр.77/2016).

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Плана су:

- утврђивања правила уређења и грађења на обухваћеном подручју,
- саобраћајно, инфраструктурно опремање,
- стварање планских могућности за реализацију отвореног тржног центра и других површина јавне намене,
- санација неплански формираних блокова на подручју уз Виноградску улицу,
- дефинисање планског решења трасе саобраћајнице Београд – Јужни Јадран.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана намена површина

Планиране намене површина у обухвату Плана су:

површине јавне намене:

- водене површине,
- површине за објекте и комплексе јавних служби (J12),
- зелене површине,
- комуналне површине (градска пијаца),
- саобраћајне површине,
- мрежа саобраћајница,
- аутопут,
- железница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

површине осталих намена:

- мешовити градски центри у зони ниске спратности (М6),
- комерцијални садржаји у зони ниске спратности (К3),
- остале зелене површине.

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр.3: "Предлог планиране намене површина" (Р 1:5000/10000).

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

У обухвату Плана резервисане су две површине за јавне намене – Ј12, једна уз Дудовски канал, а друга на подручју између Виноградске улице и саобраћајнице Београд – Јужни Јадран.

На површинама "резервисаним" за будућу јавну намену планираће се објекти јавних служби, у складу са планираним бројем становника: школе, дечије установе, здравствене и социјалне установе, установе културе, специјализовани центри и слично. Такође, уколико се укаже потреба за додатним капацитетима јавних служби, оне се могу планирати и у оквиру мешовитих градских центара (зона М6).

Површина резервисана за јавне намене уз Дудовски канал (Ј12), преостала након изузимања заштитне зоне надземних водова 220kV, није погодна за планирање садржаја јавне намене (школа, предшколска установа и сл.) с обзиром да се налази у непосредној близини заштитне зоне, те је потребно размотрити могућност њеног планирања на другој локацији.

Укупна резервисана површина за јавну намену (Ј12) износи око 4.0ha.

За процењени број становника на територији Плана (око 9000):

- број деце предшколског узраста износи око 660, за које је потребно планирати две предшколске установе максималног капацитета (2 x 270 деце), површине земљишта укупно око 1.0ha и два депаданса дечје установе (2 x 60 деце) који се могу наћи у приземљу објеката осталих намена,
- број деце школског узраста износи око 900, за које је потребно планирати једну основну школу капацитета 30 одељења, са радом у једној смени, површине земљишта око 2.0ha.

За примарну здравствену заштиту потребно је планирати један комплекс површине земљишта око 0.2ha.

Детаљна намена, садржаји и капацитети објеката јавних служби биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

Планиране комуналне површине – градска пијаца

У обухвату Плана планирана је комунална површина – градска пијаца у продужетку Улице Јурија Гагарина, уз границу стамбеног комплекса Др.Ивана Рибара, на коју се планира измештање постојећег отвореног тржног центра из Блока 43. У комплексу пијаце планирају се паркинг површине за потребе корисника.

Основни садржај пијаце је комерцијални објекат у сектору трговине на мало, претежно непрехрамбене робе. Детаљну структуру малопродаје потребно је одредити у складу са потребама инвеститора, затим у складу са гравитационим подручјем и постојећим трговинским капацитетима, савременим потребама и будућим садржајима у окружењу.

У оквиру пијаце могу се наћи пратећи садржаји: јавне службе, угоститељство, рекреација итд.

Планирани урбанистички параметри за пијацу:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 30%*,
- висина објекта: максимална висина венца објекта је 12.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1,
- проценат слободних и зелених површина** на парцели је мин. 20% / минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10%.

* У обрачун индекса заузетости не улазе површине под тезгама.

** У обрачун слободних и зелених површина не улазе површине под тезгама.

Планиране-саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Планиране јавне саобраћајне површине

Према старешким плановима развоја саобраћаја, на предметном подручју је планирана реализација новог уводног правца у град, наставак саобраћајнице Е -763, Београд – Јужни Јадран кроз подручје у обухвату ГУП Београда, односно кроз подручје које је плански сагледано ПГР Београда.

Планирано је да се саобраћајница Е 763, денivelисаним укршатајем (петља Сурчин) повеже са обилазним аутопутем – државним путем првог А реда – А1 (обилазница Београда, деоница Добановци – Бубањ поток).

У оквиру ГУП Београда коридор саобраћајнице Е-763 иде трасом од петље Сурчин дуж неизгађеног подручја и уклапа се у саобраћајну мрежу на Новом Београду преко два крака. Први крак је у продужетку Улице Војвођанске, односно делом трасе данашње Виноградске улице, а други крак је продужетак Улице Јурија Гагарина.

Приликом даље разраде у Нацрту плана дефинисати геометријске попречне профиле на споменути деоницама саобраћајнице Е-763 у складу са рангом и са потребним садржајима профила (коловозне таке, средњи разделни појас, ивично зеленило, тротоари, бицикличке стазе...). Такође дефинисати ситуациони и нивелациони план, као и начин одводњавања и меродавно оптерећење за избор коловозне конструкције ове примарне саобраћајнице.

За потребе израде Нацрта Плана, биће коришћен Идејни пројекат са студијом оправданости Аутопут Е-763 Београд – Пожега, трасом по левој обали реке Саве, деоница: градска магистрална саобраћајница Нови Београд - Сурчин (наручилац: ЈП "Путеви Србије", обрађивач: Саобраћајни институт ЦИП д.о.о. из 2011.године), уз сарадњу са ЈП "Путеви Србије".

У оквиру подручја уз Виноградску улицу, сходно планираним наменама и на основу топографског плана потребно је планирати мрежу приступних улица које ће се дефинисати у даљој фази израде Плана.

У фази израде Нацрта Плана потребно је проширити границу Плана у делу раскрснице улица Војвођанске, Др. Ивана Рибара, Виноградске и Сурчинска као и у делу раскрснице Улице Јурија Гагарина и паркинг улице у залеђу блокова 71 и 72.

Паркирање

Потребе за паркирањем планираних намена решавају према важећим нормативима у оквиру парцеле или у оквиру припадајућег комплекса.

Јавни градски превоз

Трасе постојећих и планираних линија ЈГПП-а одредити на основу сарадње са надлежним предузећем у складу са саобраћајним решењем.

Планирана водоводна мрежа и објекти

Снабдевање водом предметне територије ће се вршити из постојеће водоводне мреже Новог Београда уз формирање прстенастог система.

Планирана канализациона мрежа и објекти

Територија обухваћена границом Плана припада централном систему Београдске канализације и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и употребљених вода.

Све атмосферске воде потребно је прикупити цевном канализацијом и упустити у мелиорационе канале након третмана на таложнику и сепаратору масти и уља.

Све употребљене воде потребно је прикупити канализацијом употребљених вода и одвести до најближе постојеће канализације довољног капацитета на Новом Београду.

За потребе евакуације употребљених вода са ниских делова терена, у фази израде Нацрта Плана, кроз сарадњу са ЈКП и другим надлежним институцијама, дефинисаће се потреба израде Идејног пројекта канализације употребљених вода којим би се проверио капацитет постојеће КЦС "Виноградска" као и њен висински положај у односу на најниже делове терена и по потреби је реконструисати или обезбедити простор за нову канализациону црпну станицу довољног капацитета. Такође, потребно је обухватити границом Плана део канализације употребљених вода од планиране (постојеће) канализационе црпне станице до најближег реципијента који може да прихвати нове количине воде.

Водопривреда

Постојећи мелиорациони канали су планирани за уређење, прочишћавање и продубљивање уз евентуалне корекције на траси саобраћајнице Београд - Јужни Јадран.

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

За постојеће ДВ, у оквиру границе Плана, обезбеђен је заштитни појас оријентационе ширине:

- 60 m (30m са обе стране вода од крајњег фазног проводника) за надземне водове 220kV;
- 50m (25m са обе стране вода од крајњег фазног проводника) за надземне водове 110kV;
- 30m (15m са обе стране вода од крајњег фазног проводника) за надземне водове 35kV.

За изградњу објеката у заштитном појасу потребна је сагласност власника ДВ, односно ЈП „Електромержа Србије“ (водови: 220 kV и 110 kV) и ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд (водови 35 kV). Сагласност се даје на Елаборат у коме се даје тачан однос предметног ДВ и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа.

Препорука је да минимално растојање планираних саобраћајних површина, са пратећом инфраструктуром, од било ког дела стуба ДВ буде 10m, што не искључује потребу за Елаборатом.

Према ПГР Београда на обухваћеном подручју планирано је:

- прикључни ДВ 110 kV за планирану ТС 110/35 „Сурчин“.
- ТС 35/10 kV „Виноградска“, инсталисане снаге енергетских трансформатора 2x12,5 MVA са прикључним водовима 35 kV.

Прикључни вод 110 kV за ТС „Сурчин“ биће предмет посебног плана детаљне регулације. Том приликом, у сарадњи са ЈП „Електро mreжа Србије“, одредиће се траса вода 110 kV, као и начин и тачно место прикључења ТС на преносну мрежу.

С обзиром да, према ПГР Београда, траса прикључног ДВ 110 kV прелази преко планског подручја и дата је оријентационо, у току израде Нацрта Плана, а у сарадњи са ЈП „Електро mreжа Србије“, размотриће се њено планирање ван обухвата Плана.

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

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу ее мрежу, односно ТС, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта плана.

Планирана 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 индивидуалног становања приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних каблова.

За планиране објекте колективног становања приступну тк мрежу реализовати ФТТВ (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 ФТТН (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За планиране пословне објекте приступну тк мрежу реализовати ФТТВ технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Прикључење планираних тк корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Планирана топловодна мрежа и објекти

Планира се изградња топловодне мреже, од постојећег топловода у Улици Душана Вукасовића дуж Војвођанске и Виноградске улице, чиме би се стекли услови за прикључење планираних потрошача у обухвату Плана.

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

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Према Плану детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ППППН "Београд на води" са прикључком до "БИП-а", градске општине Сурчин, Нови Београд, Чукарица и Савски Венац ("Службени лист града Београда", бр.116/16), планирана је изградња челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6\div 16$ bar-а пречника $\varnothing 457,2\text{mm}$ од планиране главне мерно-регулационе станице ГМРС "Бежанија 2" према подручју ППППН "Београд на води" и реконструкција постојећег разводног гасовода RG 05-02 ($p=16\div 50$ bar-а) пречника $\varnothing 323,9\text{mm}$ на притисак $p=6\div 16$ bar-а.

Планирани потрошачи у обухвату Плана могу се прикључити на гасоводну мрежу изградњом челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6\div 16$ bar-а од постојеће ГМРС "Бежанија".

Прикључење планираних корисника на гасоводну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈП "Србијагас", у току израде Нацрта плана.

Планиране јавне зелене површине

Јавна зелена површина у обухвату Плана је зелени коридор, планиран уз Дудовски канал, у зони укрштања саобраћајнице Београд - Јужни Јадран и продужетка Улице Јурија Гагарина.

У оквиру зеленог коридора планирати каскадне форме од лишћарских и четинарских врста које подносе услове средине, висок ниво подземних вода, аеро загађења и земљишних услова.

7.1.2. Површине остале намене

Планирани мешовити градски центри

Зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности (М6) чини доминантну планирану намену на обухваћеној територији. Зона М6 се планира на простору између Виноградске улице, Дудовског канала и планиране трасе саобраћајнице Београд – Јужни Јадран.

У оквиру ове зоне планира се задржавање постојећег изграђеног ткива као и изградња нових пословних и стамбених објеката.

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%. У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји

Са мешовитим градским центрима су компатибилне све намене изузев површина за привредне зоне и привредне паркове. Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%.

Планирани урбанистички параметри у зони М6:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 60% (индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%),
- индекс изграђености парцеле ("И") је до 1.5 (индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%)
- висина објеката:
 - максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс,
 - максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% / минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.

Прецизна подела на подзоне у оквиру зоне М6 биће дефинисана кроз израду Нацрта Плана.

Планирани комерцијални садржаји у зони ниске спратности (К3)

Зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3) се планира дуж Виноградске улице, у зони заштите надземних водова 220kV.

У оквиру ове зоне планираће се изградња комерцијалних садржаја и размотрити могућност задржавања постојећих нелегално изграђених стамбених објеката у заштитној зони надземних водова, у складу са условима надлежних институција.

У зони КЗ планирају се комерцијални садржаји без компатибилних намена.

Планирани урбанистички параметри у зони КЗ:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 60% (индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%),
- индекс изграђености парцеле ("И") је до 1.5 (индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%),
- висина објеката:
 - максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.5m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс,
 - максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% / минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.

Прецизна подела на подзоне у оквиру зоне КЗ биће дефинисана кроз израду Нацрта Плана.

Планиране остале зелене површине

Остале зелене површине у обухвату Плана планиране су дуж Дудовског канала и у зони укрштања саобраћајнице Београд - Јужни Јадран и продужетка Улице Јурија Гагарина као заштитни зелени појас.

Ове површине су планиране на подручју неизграђених и постојећих пољопривредних површина у оквиру грађевинског подручја. На грађевинском земљишту планираном за остале зелене површине, могуће је подстаћи производњу цвећа, печурки, расада, формирање баштенских колонија и сл.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	(%)	укупно планирано (ha)	(%)
површине јавних намена				
водене површине	1.9	1	0.5	0
површине за објекте и комплексе јавних служби			6.3	3
зелене површине	2.2	1	4.8	2
комуналне површине (градска пијаца)			4.8	2
саобраћајне површине			2.0	1
мрежа саобраћајница	7.0	3	105.9	45
аутопут	7.5	3	7.9	3
железница	0.3	0	0.3	0
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0.1	0	0.3	0
укупно 1	19.0	8	132.8	57
површине осталих намена				
површине за становање	21.2	9		
површине за комерцијалне садржаје	9.5	4	31.0	13
привредне површине	2.0	1		
површине за спортске објекте и комплексе	0.4	0		
површине за мешовите градске центре (Мб)			36.1	15
остале зелене површине			34.1	15
пољопривредне површине	75.1	32		
неизграђено земљиште	106.8	46		
укупно 2	215.0	92	101.20	43
укупно 1+2	234.0	100	234.00	100

Табела 1 – Биланс предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
површина плана	234ha	234ha
БРГП становање	72000m ²	300000m ²
БРГП комерцијалне делатности	20000m ²	130000m ²
БРГП привредне површине	5000m ²	
БРГП спортски објекти и комплекси	100m ²	
БРГП јавних служби (резервисане површине - J12)		14000m ²
БРГП комуналне површине (градска пијаца)		14000m ²
БРГП укупно	97100m²	458000m²
бр. станова	600	3000
бр. становника	1800	9000
бр. запослених	500	2500

Табела 2 – Процењена планирана БРГП (оријентационо)

намена	зона	ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА			
		"И" - индекс изграђености парцеле	"З" - индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	висина венца / висина слемена	"И" - индекс изграђености парцеле	"З" - индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	висина венца / висина слемена
Мешовити градски центри	М6	1.5 (+15% за угаоне објекте)	60% (+15% за угаоне објекте)	15%	13м/16м 4м/6м-за помоћ.обј.	1.5 (+15% за угаоне објекте)	60% (+15% за угаоне објекте)	15%	13м/16м 4м/6м-за помоћ.обј.
Комерцијални садржаји у зони ниске спратности	К3	1.5 (+15% за угаоне објекте)	60% (+15% за угаоне објекте)	15%	13м/16.5м 4м/6м-за помоћ.обј.	1.5 (+15% за угаоне објекте)	60% (+15% за угаоне објекте)	15%	13м/16.5м 4м/6м-за помоћ.обј.
Комуналне површине (градска пијаца)			30%	10%	12м		100%		оријентац. П+галерија
Површине за објекте и комплексе јавних служби (J12)	J12*								

* Површине резервисане за јавне намене - урбанистички параметри утврдиће се у току израде Нацрта Плана према планираној типологији јавних служби

Табела 3 – Предложени основни урбанистички параметри и параметри ПГР Београда

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Остваривање саобраћајне везе делова Новог Београда и Сурчина са аутопутском обилазницом;
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће нова изградња;
- Опремање предметног подручја објектима саобраћајне, комуналне и социјалне инфраструктуре;
- Повећање броја становника и запослених;
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА	
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:5000/10000
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	Р 1:5000/10000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ГУП Београда и ПГР Београда
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Програмски задатак