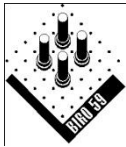


**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА КОМЕРЦИЈАЛНУ ЗОНУ ЗАПАДНО ОД ИБАРСКЕ  
МАГИСТРАЛЕ  
(ОД ПЕТЉЕ НА ЛАБУДОВОМ БРДУ ДО ПЕТЉЕ СА КРУЖНИМ  
ПУТЕМ), ОПШТИНА ЧУКАРИЦА, ЗА БЛОК 1**

**- Елаборат за рани јавни увид-**

Октобар 2018



**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**ПД "Глобал парк" д.о.о**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**"БИРО 59" д.о.о**

Руководилац израде плана

Марјана Стругар дипл.инж.арх.

**Радни тим**

Драгана Васиљевић, дип. инж. арх.

Ђурађ Васић, маст. инж. арх.

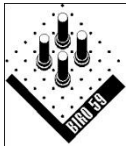
Драгана Дојчиновић, струк. грађ.инг.

Стефан Занковић, маст. инж. арх.

Оливера Милановић арх.

Ружица Мићић, маст. инж. арх.

Невена Стошић, маст. инж. арх.



## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **1. Увод**

### **2. Обухват плана**

### **3. Планске условљености из плана вишег реда**

### **4. Постојеће стање**

- 4.1. Постојећа планска документација
- 4.2. Постојеће коришћење земљишта
- 4.3. Постојеће саобраћајне површине
- 4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- 4.5. Инжењерско геолошки услови

### **5. Заштита простора и основна ограничења изградње**

### **6. Општи циљеви израде плана**

### **7. Предлог планског решења**

- 7.1. Планирана претежна намена површина
  - 7.1.2. Површине осталих намена
- 7.2. Предлог основних урбанистичких параметара

## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**



**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА КОМЕРЦИЈАЛНУ ЗОНУ ЗАПАДНО ОД ИБАРСКЕ МАГИСТРАЛЕ  
(ОД ПЕТЉЕ НА ЛАБУДОВОМ БРДУ ДО ПЕТЉЕ СА КРУЖНИМ ПУТЕМ) ,  
ОПШТИНА ЧУКАРИЦА, ЗА БЛОК 1**

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1. Увод

За предметну Измену и допуну плана детаљне регулације за комерцијалну зону западно од Ибарске магистрале (од петље на Лабудовом брду до петље са Кружним путем), општина Чукарица, за блок 1, донета је Одлука о Измени и допуни Плана која је објављена у "Службеном листу града Београда" број 97/17.

Иницијативу за израду Плана је покренуло правно лице, ПД "Глобал парк" д.о.о. (допис 04.08.2017.године упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, преко Предузећа "БИРО 59" доо).

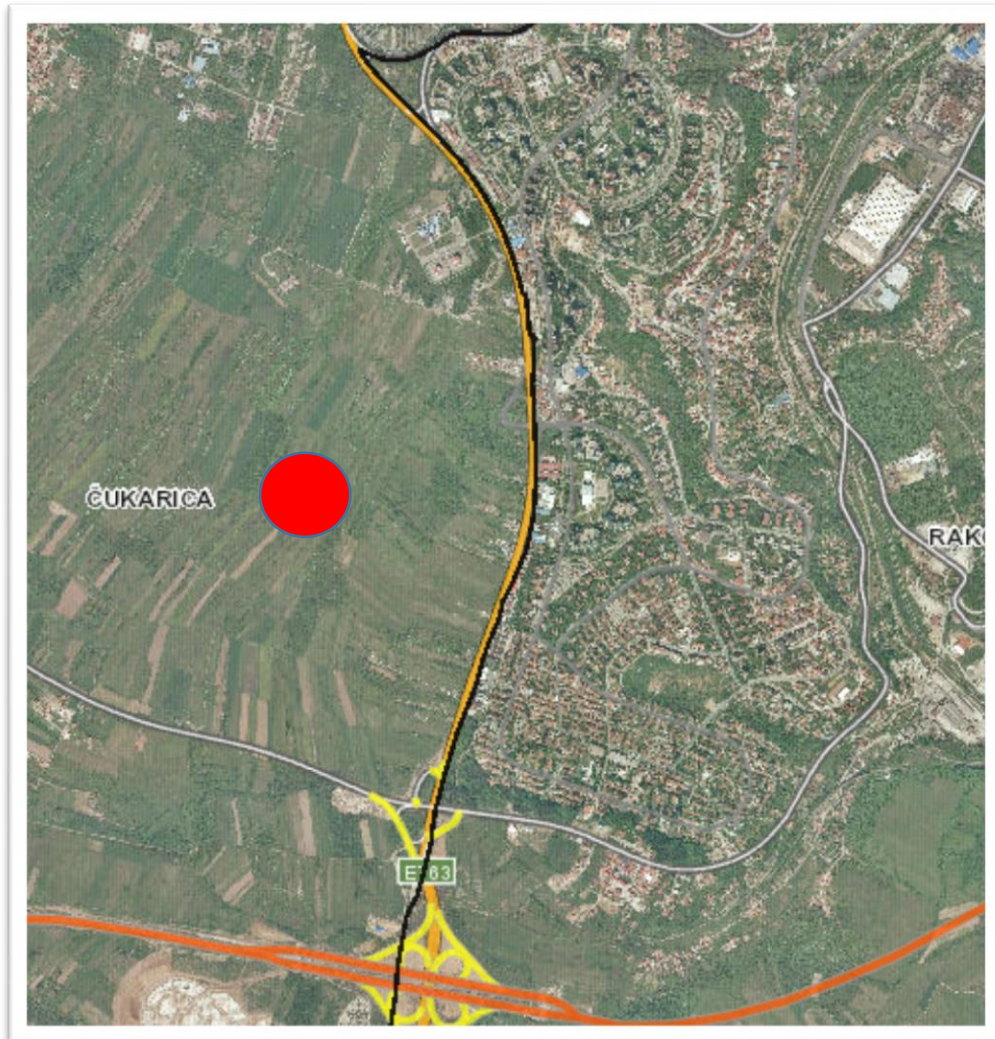
### 2. Обухват Плана

У складу са Одлуком границом Измена и допуна плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Чукарица, који је у Плану детаљне регулације дефинисан као "Блок 1", односно простор између Улице 2-2, Улице Нова 26 и комплекса резервоара Петлово брдо ("Службени лист града Београда" број 97/17), са оријентационом површином од 11.0 ха ( к.п. 21043/2, 21044/1, 21045/2, 21046/2, 21047/2, 21048/2, 21049/2, 21050/2, 21051/2, 21052/2, 21053/2, 21054/2, 21055/2, 21056/2, 21057/2, 21058/2, 21059/2, 21060/2, 21061/2, 21062/2, 21063/2, 21064/2, 21065/1, 21066/1, 21067/1) све на катастарској општини Чукарица.

Конечан списак парцела и граница Плана биће утврђени у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

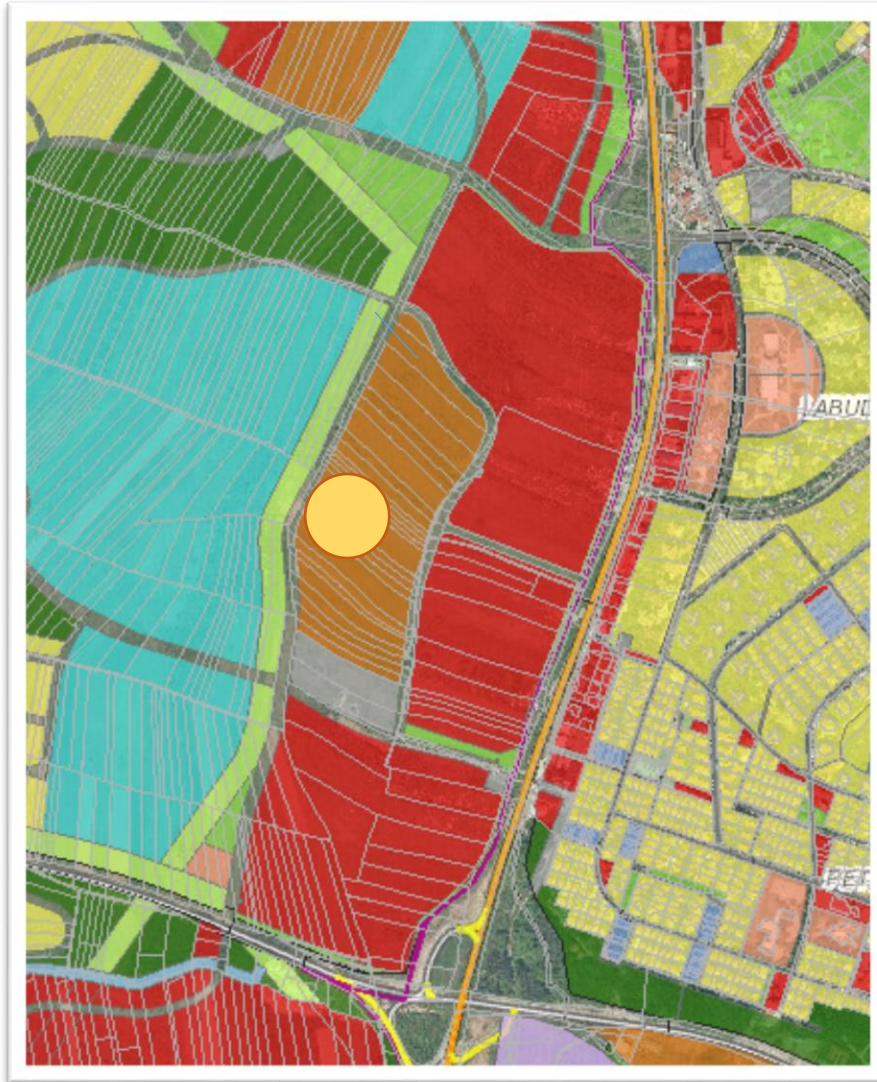
- орто фото снимак
- ажурирана катастарско-топографска подлога у размери 1:500
- катастар подземних инсталација



*Графички прилог 1. Шира ситуација – орто фото приказ- Veoland*

### **3. Планске условљености из плана вишег реда**

- 1.** За предметни простор је плански основ План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине XIII) ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/17).



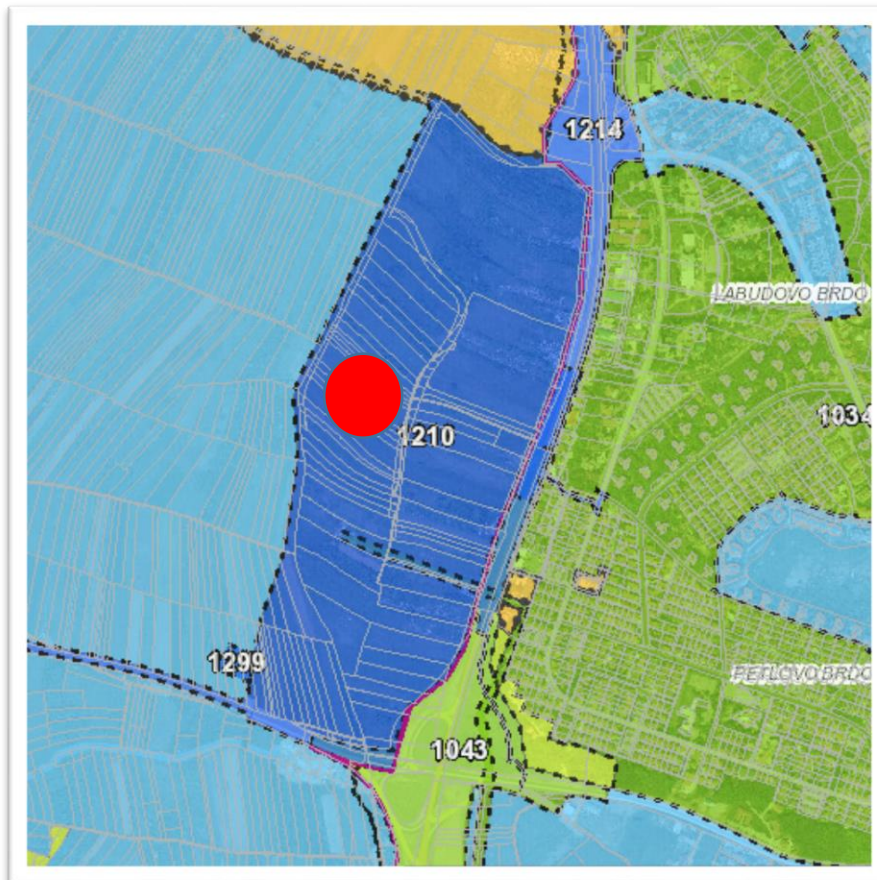
*Графички прилог бр.2 “Извод из Плана генералне регулације планирана намена површина”*

2. У Плану детаљне регулације за комерцијалну зону западно од Ибарске магистрале (од петље на Лабудовом брду до петље са Кружним путем), градска општина Чукарица, за блок 1, (Службени лист града Београда, број 97/17), планирана намена је мешовити градски центри:
  - **Мешовити градски центри – М5 мешовити градски центри у зони средње спратности**





Предметно подручје је предвиђено за спровођење: **на основу важећег Плана детаљне регулације.**



Графички прилог бр.3. „Спровођење важећим планом – 1210“

## 4. Постојеће стање

### 4.1. Постојећа планска документација

Предмет плана се налази у оквиру Плана детаљне регулације за комерцијалну зону западно од Ибарске магистрале (од петље на Лабудовом брду до петље са кружним путем), општина Чукарица ("Службени лист града Београда" број 14/10).

### 4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању обухват Плана је дефинисан као део зоне А1, у којој је дозвољена спратност П+3, са наменом комерцијалне делатности.



Графички прилог бр.4. „Важећи План детаљне регулације за комерцијалну зону западно од Ибарске магистрале (од петље на Лабудовом брду до петље са кружним путем)

Простор на који се односи Одлука о измени плана представља комплекс катастарских парцела уских фронтова са односом ширине и дужине парцеле од 1:5 до 1:25. Облик и величина парцела подразумева да се формира правила структура интерних улица и будућих грађевинских парцела, како би се планирала зона стамбено комерцијалних садржаја. Денивелација терена такође условљава будућу типологију градње, као и међусобне односе будућих објеката и пратећих садржаја.

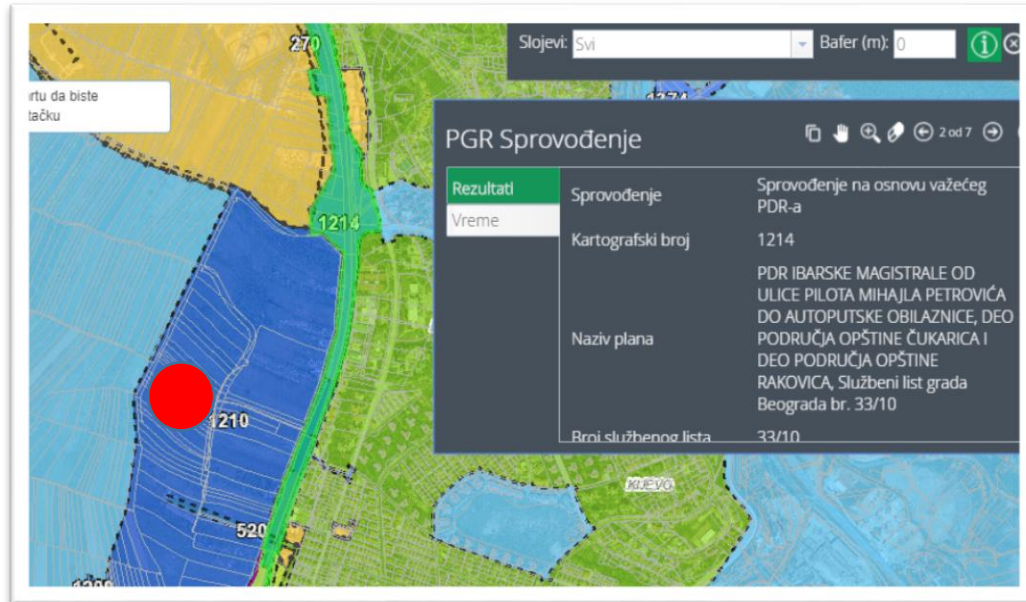
### Неизграђене површине

Предмет измене је неизграђен простор површине око 11.0 ха.

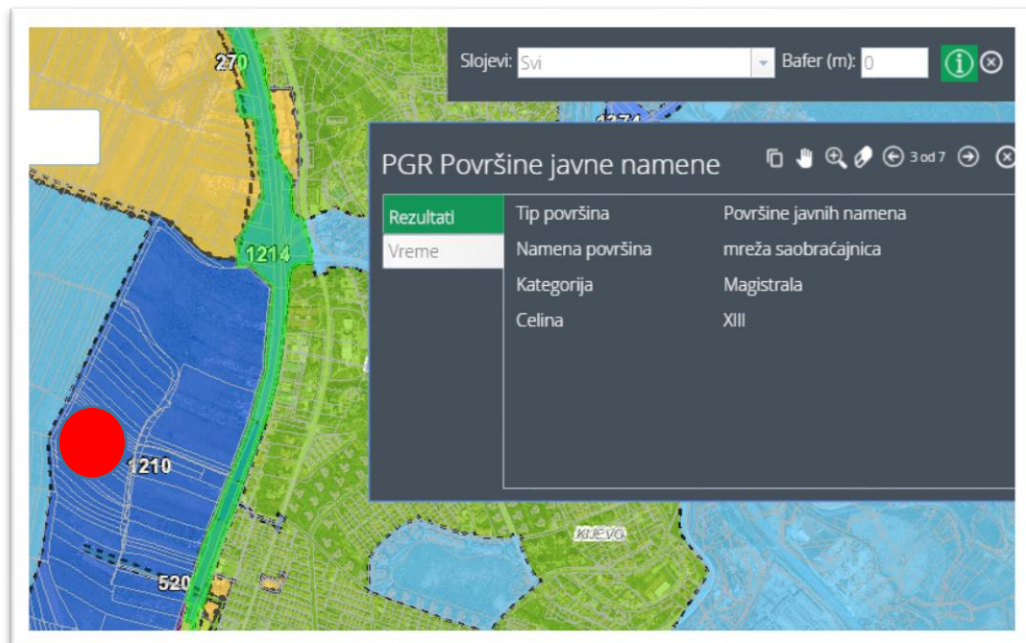




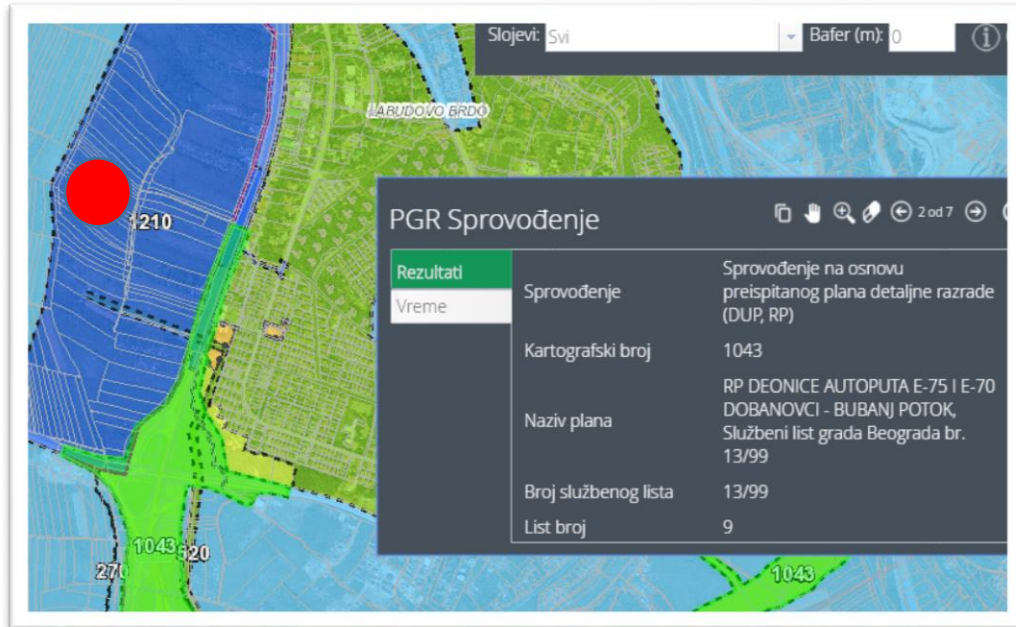
### 4.3. Постојеће и планиране саобраћајне површине



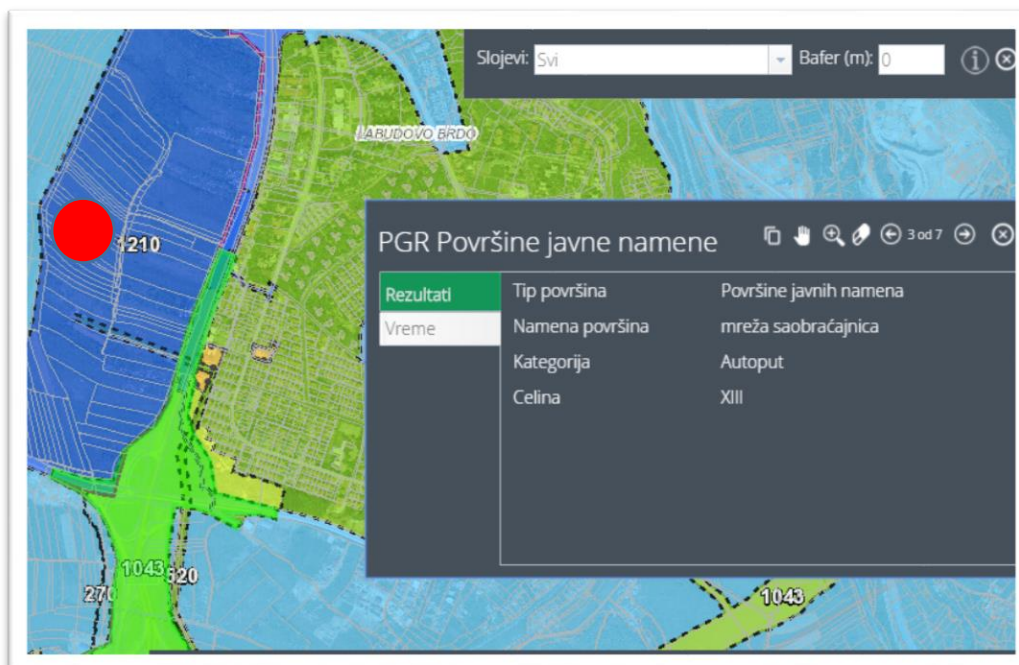
Графички прилог бр.5 План детаљне регулације Ибарске магистрале од улице Пилота Михаила Петровића до аутопутске обилазнице, део подручја општине Чукарица и део подручја општине Раковица.



Графички прилог бр.6 Ранг саобраћајнице - магистрала



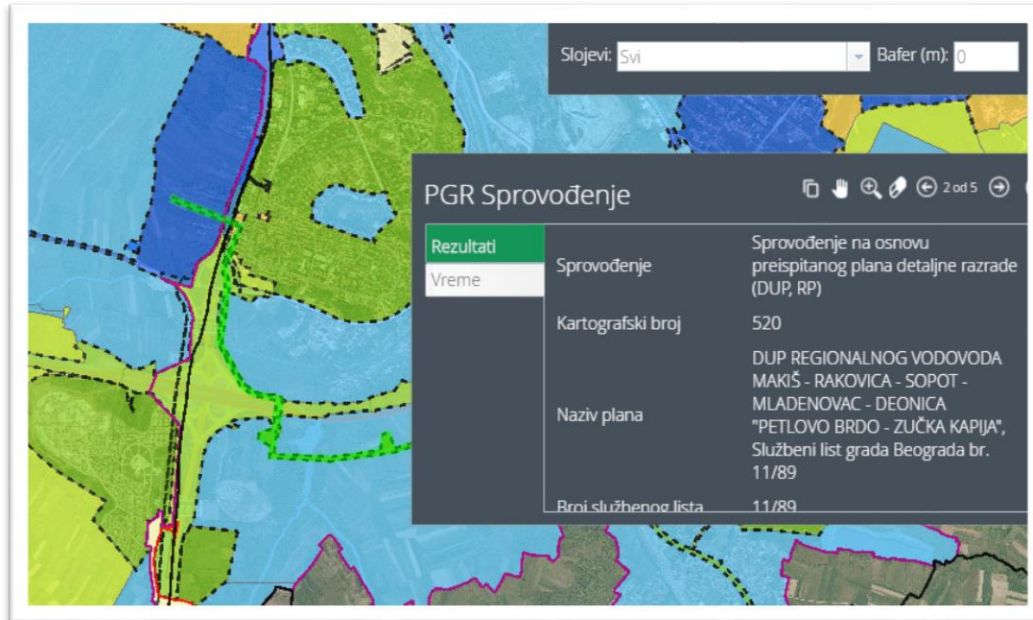
Графички прилог бр.7 Регулациони план Аутопута Е-75 и Е-70 Добановци-Бубањ Поток



Графички прилог бр. 8 Ранг саобраћајнице - Аутопут



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



Графички прилог бр. 9. Детаљни урбанистички план регионалног водовода Макиш-Раковица-Сопот-Младеновац-деоница „Петлово брдо-Зучка капија“

#### **Водоводна мрежа и објекти**

По свом висинском положају праметни простор припада првој и другој зони водоснабдевања. Уз Ибарску магистралу налазе се магистрални водови друге висинске зоне, пречника  $\varnothing 1000$  мм и  $\varnothing 1200$  мм, као и дистрибутивни цевоводи треће висинске зоне  $\varnothing 200$  мм и  $\varnothing 350$  мм.

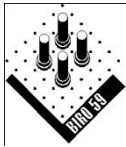
#### **Канализациона мрежа и објекти**

Територија обухваћена Планом припада Централном канализационом систему, у делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Крајњи реципијент отпадних вода овог подручја су за употребљене воде постојећи фекални колектор 6/110 цм у Водоводској улици, а за кишне воде Падински канал димензија 220/220 цм-250/250 цм.

#### **Топловодна мрежа**

Предметни простор припада топлификационом систему топлане "Церак". Топловод на грејном подручју ТО "Церак" ради у температурном и притисном режиму 150/75°C, НП25. Предуслов за топлификацију предметног подручја је изградња магистралног



топловода, од топлане "Церак" до овог подручја, за који је потребна израда посебне урбанистичке документације.

### **Гасоводна мрежа**

На предметном простору (источни део плана) је изведен, и у фази експлоатације је градски гасовод  $\varnothing 355.6$  mm, притиска  $p=6\div 12$  bar-а, у граници предметног плана положен дуж западне стране Ибарске магистрале.

### **Електроенергетска мрежа и објекти**

#### **Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV**

На предметном подручју Генералним планом Београда 2021, предвиђена је изградња надземних електроенергетских водова напонског нивоа 110kV. Планирани надземни електроенергетски водови 110kV повезују се на планирану ТС 110/10 kV "Железник" и постојећу ТС 110/10 kV "Београд 3".

#### **Објекти и мрежа 10, 1 kV и јавног осветљења**

У границама предметног Плана налази се електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1 kV. Мрежа је изграђена подземно у склопу саобраћајних и других површина. Постојеће саобраћајнице опремљене су инсталацијама јавне расвете.

### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Железник".

Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Разводна мрежа је комбинована, надземна и подземна.

### **4.5. Инжењерско геолошки услови**

Истражни простор у морфолошком погледу представља вршни део Петловог брда. Апсолутне коте терена крећу се између 165-165мнв (крајни јужни део истражног 26 простора и део истражног простора на северу који припада великој ували) до 205мнв (вршни плато Петловог брда на коме се налази истоимени резервоар). Терен је благо заталасан. У вршном делу одликује се благим нагибом (од 5° до скоро заравњеношћу), да би постепено ка Ибарској магистрала, кружном путу и насељу Железник нагиб постајао стрмији (5-10°).

### **5. Заштита простора и основна ограничења изградње**

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





1. У постојећем стању у обухвату Плана издваја се једна доминантна намена – мешовити градски центри у зони средње спратности
2. Основни циљ израде Плана детаљне регулације јесте: урбанистичка разрада локације и дефинисање правила уређења и правила грађења у складу са наменом земљишта и урбанистичким параметрима дефинисаним ПДР-ом;
3. У складу са параметрима и могућностима изградње тежња је да се наведене разлике ускладе и да се оптимизира начин коришћења земљишта.

*Секретаријат за заштиту животне средине је дао МИШЉЕЊЕ о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину, којим се констатује на **није потребна** израда стратешке процене утицаја на животну средину (број 350.14-42/17, 04.12.2017.год).*

## **6. Општи циљеви израде плана**

Циљ израде Плана да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са Планом генералне регулације, оптимално искористе могућности простора, остваре услови за функционалну и финансијски оптималну градњу.

## **7. Предлог планског решења**

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

Планирана претежна намена површина је становање у оквиру основне намене дате Планом генералне регулације Мешовити градски центри. Измена која се односи на промену основне намене у важећем плану, комерцијалне делатности је проистекла из чињенице да су комерцијалне зоне углавном формиране уз Ибарску магистралу, а да би део „изнад“ постојећих и планираних комерцијалних зона, био боље искоришћен као намена становања са комерцијалним делатностима које су у функцији свакодневног снабдевања. Пратећи садржаји у оквиру становања су у функцији оптималног стандарда коришћења простора са приступним саобраћајницама, паркирањем и зеленим и уређеним површинама за одмор и игру деце различитог узраста.

## **Планиране површине за мешовите градске центре у зони више спратности**

Планирају се основни урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости 60%
- индекс заузетости угаоних парцела се увећава за 15%
- максимална висина венца објекта 19.0 м а слемена 23.5 м, што даје оријентациону спратност од П+4+Пк (Пс)
- индекс изграђености 2.5





- *Евентуалне корекције правила грађења ће бити дате кроз Нацрт плана, обзиром на изразите денivelације у оквиру појединик парцела у односу на коту приступних саобраћајница.*

У фази Нацрта ће се детаљно одредити биланси површина, урбанистички параметри за парцеле које су у обухвату плана, као и планирани капацитети изградње.

### **Водоводна мрежа и објекти**

За уредно снабдевање водом шире просторне целине и ове локације, неопходно је завршити изградњу постројења "Макиш 2".

За снабдевање водом ширег простора, а делимично у оквиру овог плана, предвиђа се постављање цевовода пречника мин  $\varnothing 600$  мм друге висинске зоне који повезује резервоаре "Петлово брдо" и "Жарково".

Такође, је и део трасе цевовода  $\varnothing 800$  мм, који повезује ЦС „Жарково“ и резервоар „Липовица, обухваћен важећим планом.

Трасе планираних цевовода морају бити у оквиру јавних површина. Водоводну мрежу планирати по систему прстенасте мреже, чиме се обезбеђује кружно снабдевање водом, и повезати на постојеће цевоводе дуж Ибарске магистале.

### **Канализациона мрежа и објекти**

На основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Ибарске магистрале од Улице пилота Михајла Петровића до аутопутне обилазнице, део подручја општине Чукарица и део подручја општине Раковица ("Службени лист града Београда", број 12/06), у току је израда наведеног Плана којим ће бити дефинисан начин одводњавања путног правца М-22 (Ибарске магистрале). Како део подручја обухваћеног Планом детаљне регулације за комерцијалну зону западно од Ибарске магистрале (од петље на Лабудовом брду до петље са Кружним путем), природно гравитира ка Ибарској магистрали, предвиђено је да се кишне воде сакупе системом канала и цевном канализацијом и одведу до планиране канализације у Ибарској магистрали.

Фекалне воде, са слива који гравитира ка Топчидерској реци, прикључују се на постојећу фекалну канализацију ФК250 у улици Гочкој.

### **Електронергетска мрежа**

Планиране ТС 10/0,4 kV, прикључити по принципу "улаз-излаз" на планирану ТС 110/10 kV "Железник", изградњом осам електроенергетских водова 10 kV, тако да образују четири петље. Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће након изградње и пуштање у погон планиране ТС 110/10kV "Железник".

Од планираних трафостаница до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1 kV. Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV извести у тротоарским површинама постојећих и планираних саобраћајница.

Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV поставити подземно у рову дубине 0,8



m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

### **Телекомуникациона мрежа**

Планиране телекомуникационе водове положити кроз телекомуникациону канализацију и слободно у земљу. Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m.

### **Топловодна мрежа и објекти**

Планирана топоводна мрежа за новопланиране потрошаче је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

Заштитна зона за магистрални топовод износи по 2m са обе стране цеви.

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топоводне мреже, преко топлотних подстаница.

Топлотне подстанице сместити у приземне делове планираних објеката.

### **Гасоводна мрежа**

Због планиране изградње, смештања инсталација подземних водова у јавне површине, изместити деоницу поменутог градског гасовода од тачке “А” у улици Авалској (Кружни пут) до тачке “Б” у коридору улице 5-5. При полагању гасовода испод поменутих саобраћајница, гасовод положити са одговарајућом заштитом, управно на осу коловоза.