

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА СУРЧИНСКОГ ПОЉА УЗ САВСКИ НАСИП,
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД
- Елаборат за рани јавни увид –**

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради плана детаљне регулације дела Сурчинског поља, приступило се на основу:

- Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Сурчинског поља уз Савски насип, градска општина нови Београд ("Службени лист града Београда", бр.56/18).

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне намене и правила уређења и грађења предметног простора, односно потреба и могућности нове изградње у оквиру површина остале намен у складу са постојећим стањем, оствареним просторним вредностима и капацитетима, потребним капацитетима објеката јавних служби, мрежом саобраћајница и инфраструктурних коридора, геоморфолошким карактеристикама терена и заштитом зоне београдског водоизворишта.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Нови Београд, унутар простора који ограничавају улице: Јурија Гагарина, др Ивана Рибара и Савски насип. Граница Плана је у складу са Одлуком о изради плана постављена:

- са источне стране на регулацију улице др Ивана Рибара 1 утврђену Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16).
- са јужне стране на границу површина јавне намене дефинисане Планом детаљне регулације за изградњу ванградског топловода од ТЕ-ТО "Никола Тесла" у Обреновцу до ТО "Нови Београд" градске општине Обреновац, Сурчин и Нови Београд („Службени лист града Београда" број 21/2017)
- са западне стране на регулацији планиране саобраћајнице,
- са северене стране границом јавних зелених површина планираних у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16) означеном као остале зелене површине.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације износи око 40 ха. Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

За израду елабората за рани јавни увид коришћен је орто-фото снимак.

Предложена граница Плана приказана је на графичким прилозима овог елабората.

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

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду и доношење Плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16). Подручје Плана припада целини X – Аеродром, Зона Аутопут, Сурчин.



Слика бр.1: Извод из графичког прилога - "Планирана намена површина"

Према ПГР Београда површине у оквиру границе плана намењене су:

површинама јавне намене:

- спортски објекти и комплекси
- зелене површине
- водне површине
- саобраћајне површине
- мрежу саобраћајница

површинама осталих намена за:

- становање
- остале зелене површине

Намене дефинисане графичким прилогом "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Подручје у обухвату овог плана претходно није разрађивано детаљним урбанистичким плановима.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- спортски објекти и комплекси
- водне површине
- зелене површине.



Слика бр.3: Ортофото снимак преузет са веб локације Google earth

Површине за спортске објекте и комплексе

У обухвату плана налазе се два бесправно изграђена спортска комплекса:

- Фудбалски клуб „Корморан“
- „Aquafun“.

Приступ овим компелксима остварује се преко некатегорисаног, земљаног пута прикљученог на улицу др Ивана Рибара 1.

Комплекс фудбалског клуба „Корморан“ има површину око 0,65 ха. У оквиру комплекса изграђени су: два спорстка терена за мале спортове под монтажном конструкцијом и један отворени тениски терен.



Слика бр. 4: Комплекс фудбалског клуба Корморан

Комплекс „Aquafun“ има површину око 0,65 ха. У оквиру комплекса изграђени су објекти свлачионица и техничке опреме, а базени су монтажни и надземни.



Слике бр 5 и 6: Комплекс „Aquafun“

Зелене површине

У обухвату Планског подручја зелене површине су највећим делом девастиране и неуређене, делимично обрасле самониклом жбунастом и изданачком лишћарском вегетацијом. Планских засада нема, осим уређених окућница у оквиру кућа за одмор.



Слика бр.7: зелене површине



Слике бр. 8 и 9: објекти за одмор

У оквиру северног дела подручја присутне су пољопривредне површине које сезонски мењају засаде агрокултура. Трајно зелених површина, под високим засадом нема. На овом подручју нема заштићених врста. У међама и дуж постојећих путева појављују се појединачна стабла високих лишћара.

Објекти и комплекси јавних служби

У оквиру планског подручја нема објеката и комплекса јавних служби. Потребе за планирањем и организовањем објеката и комплекса јавних служби дефинисаће се према условима надлежних институција у фази изрде нацрта плана.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

У постојећем стању у оквиру границе Плана нема изграђене уличне мреже.

Источну границу обухвата Плана тангира Улица др Ивана Рибара 1. Ова улица припада сегменту секундарне уличне мреже саобраћајница. То је блоковска улица са обостраним паркинг местима управног паркирања и паралелним паркингом. Наведена улица и паркинзи изведени су од северне границе блока 71 па све до орјентационе границе овог Плана, у ком делу Улица др Ивана Рибара 1 скреће према Улици др Ивана Рибара на коју се прикључује у зони испред трамвајске окретнице.

Предметни простор није адекватно опслужен линијама ЈГПП. Линије аутобуског и трамвајског подсистема ЈГПП које саобраћају Улицом др Ивана Рибара са својим терминусима (на јужном крају Улице др Ивана Рибара) и стајалиштима у истој улици налазе се ван зоне петоминутне пешачке доступности.

У постојећем стању, малобројни изграђени објекти своје потребе за паркирањем возила задовољавају у оквиру припадајућих парцела.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Електроенергетска мрежа и објекти

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

У граница предметног Плана налази се надземни вод 110kV бр.104/2, веза ТС 220/110 kV „Београд 5“ и ТС 110/10 kV „Београд 32“.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У оквиру граница Плана налазе се следећи надземни водови:

- Надземни вод 35 kV, веза ТС 110/35 kV “Београд 2” – ТС 35/10 kV “Бежанија”,
- Надземни вод 35 kV, веза ТС 110/35 kV “Београд 2” – ТС 35/10 kV “Галовица”.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10, 1 kV и ЈО

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

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

Подручје у обухвату плана припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Бежанија”.

Топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене топловодне мреже и објеката.

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведених елемената гасоводне мреже и објеката.

Са северне стране обухвата, изграђена је главна регулациона станице (ГРС) „Бежанија“.

Водоводна мрежа и објекти

Локација Плана налази се у широј зони санитарне заштите Београдског водоизворишта (зона III) која је дефинисана:

- Решењем о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града београда за изворишта подземних и површинских вода које служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља Републике Србије, бр. 530-01-4812014-10 од 01.08.2014.).
- Правилником о начину одређивања и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, бр. 92/08).

Подручје у обухвату плана по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда, али на њему нема изграђене дистрибутивне водоводне мреже, најближа је у улици Др Ивана Рибара. Јужним делом, непосредно иза Савског насипа у брањеном подручју, пролази цевовод сирове воде Ø1300 mm којим се непречишћена вода од рени бунара дуж приобаља Саве упућује ка ППВ „Бежанија“.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, сливу КЦС „Галовица“, делу у чијем је ширем окружењу заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода. КЦС „Галовица“ ради као двојна – прихвата и употребљене и атмосферске воде. На подручју у обухвату плана нема изграђене канализационе мреже, најближа је у улици Др Ивана Рибара.

Крајњи реципијент употребљених вода је двојни колектор у блоку 45 (АК1500 mm + ФК140/160 cm) који их одводи до КЦС „Галовица“ а атмосферских мелиорациони канал Петрац II на северном делу плана у зеленим површинама.

Водопривреда

Локација Плана налази се у Сурчинском пољу на левој обали реке Саве у непосредној близини насипа. Постојећи насип је реконструисан са котом круне на око 77,60 mnm. Насип је са баластом и дренажним каналом. Овако формирана одбрамбена линија обезбеђује заштиту од високих вода акумулације ХЕ „Ђердап 1“ за режим рада „69,5 и више“ (коначни режим 70,30/63). Подручје карактеришу висок ниво подземних вода и релативно ниске коте трене које се крећу у опсегу 72,5-73,0 mnm.

У Сурчинском пољу постоји мелиорациона каналска мрежа чији су главни канали Галовица и Петрац који упићују воде ка МЦС „Галовица“ и МЦС „Петрац“, чија је улога да у случајевима великих вода реке Саве препумпавају воду из канала у водоток (реку Саву).

На северном делу плана у зеленим површинама је мелиорациони канал Петрац II који припада сливу МЦС „Галовица“.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе претходне урбанистичке документације, простор у обухвату границе плана спада мањим делом у лесни одсек нагиба 30-40° и висине до 25m и изузетно је неповољан за изградњу. Већим делом, обухват плана припада теренима који су условно повољни за изградњу.

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

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Терен у обухвата границе плана је раван.

У централном делу обухват анализе се два спортска комплекса („Корморан" и „Aquafun") који су изграђени објектима доброг бонитета. Осим поменутих спортских комплекса, изграђен је мањи број објеката за смештај пољопривредне опреме и прихват пољопривредних производа који су лошег бонитета.

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:

- утврдити карактеристике будуће изградње у складу са геолошким и морфолошким особинама терена, а на основу истражних геолошких радова који ће се извршити у фази израде Нацрта плана;
- утврдити могућност изградње у односу на услове санитарне заштите београдског изворишта
- утврдити третман постојећих електроенергетских водова као и правила изградње у односу на њих.
- утврдити параметре и волумен нове изградње;
- утврдити статус и начин уређења и развоја постојећих спортских комплекса.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Овим планом се одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, техничка и нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Циљеви израде плана су да се:

- дефинише јавни интерес и дају правила уређења простора;
- дефинишу планиране саобраћајне матрице у складу са потребама постојећих и планираних објеката и комплекса;
- унапреде постојеће зелене и слободне површине;
- утврде мере заштите животне средине и
- унапреде начини коришћења.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Површине дуж источне границе предложеног обухвата намењене су јавним спортским комплексима и објектима, а делом становању. Северна страна преосталог дела обухвата плана намењена је јавним зеленим површинама. Преостали део обухвата плана намењен је осталим зеленим површинама у оквиру којих се утврђују зоне намењене изградњи спортских објеката и комплекса.

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- зеленило
- мрежа саобраћајница са пратећом инфраструктурном мрежом,
- спортски објекти и комплекси
- водне површине.

Површине остале намене:

- становање
- спортски комплекси и објекти
- остале зелене површине.

7.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

7.1.1.1. Саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Према планираној категоризацији уличне мреже у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), у оквиру границе Плана нема планираних саобраћајница примарне уличне мреже.

Планира се да се предметни простор повеже на ширу саобраћајну мрежу Улицом Нова1. Улица Нова 1 прикључила би се на планирани продужетак блоковске улице др Ивана Рибара1. Улица др Ивана Рибара1 је повезана на примарну саобраћајну мрежу, на Улицу др Ивана Рибара.

Планом генералне регулације планирано је продужење Улице др Ивана Рибара 1 краком према реци Сави.

Улицу Нова 1 планирати као двосмерну улицу са коловозом ширине 6,0m и обостраним тротоарима.

Ситуациони и нивелациони план Улице Нова 1 дефинисати у Нацрту плана на основу топографског и катастарског плана као и према планираним садржајима. У Нацрту плана преиспитати да ли се Нова 1 завршава са припадајућом окретницом како је то приказано у овом елаборату или се њена траса развија дуж планираних садржаја.

Одводњавање саобраћајних површина решавати у складу са условима надлежних предузећа.

Опслуженост овог простора јавним градским превозом путника биће планирана у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

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

Водоводна мрежа и објекти

На местима где инсталације водовода нису у саобраћајници успоставља се појас заштите око цевовода, ширина зависи од димензија и за наведени цевовод сирове воде ширина овог појаса износи по 5,0 m лево и десно од осовине цевовода. Под појасом заштите цевовода подразумева се непосредан простор лево и десно од цевовода на коме није дозвољена градња, ни било каква интервенција која нарушава тај простор. За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана за потребе корисника планирати изградњу водоводне мреже димензија мин. Ø150 mm са везом на најближу постојећу а према условима и уз сагласност надлежне комуналне куће.

Канализациона мрежа и објекти

Атмосферске воде са предметне локације сакупити системом цевне канализације и усмерити ка мелиорационом каналу Петрац II. Пре испуста у мелиорациони канал сакупљене атмосферске воде пречистити на сепаратору уља и масти сходно одредбама Закона о водама („Сл. лист РС“, бр. 30/10, 93/12 и 101/16).

Реципијент употребљених вода је двојни колектор у блоку 45 (AK1500 mm + ФК140/160 cm). У границама предметног плана предвидети цевни систем канализације за употребљене воде и усмерити га ка изграђеној канализационој мрежи у блоку 45.

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана планирати изградњу канализационе мреже, поштујући важеће стандарде београдске канализације по којима је минимални пречник канализације за атмосферске воде мин. Ø300 mm а за употребљене мин. Ø250 mm.

Водопривреда

Постојеће мелирационе канале је потребно реконструисати и очистити. По потреби допунити каналску мрежу изградњом нових. Ови канали треба да буду део система за одводњавање атмосферских и подземних вода са дела предметне територије а и шире просторне целине.

Пренаменом земљишта, у Сурчинском пољу из пољопривредног у градско грађевинско земљиште, доћи ће до промене функције постојеће каналске мреже.

Пре било каквих радова, за предметно подручје потребно је урадити пројектну документацију којом би се дефинисала минимална планирана кота терена имајући у виду постојећи ниво подземних вода, постојећу функцију и начин одвођења подземних и атмосферских вода, планирану намену и захтевани ниво подземних вода у односу на планирану намену за приобаље акумулације ХЕ „Ђердап 1“, где је усвојено да ниво подземних вода треба да буде на дубини већој од:

- 0,8 m до 1,0 m за пољопривредно земљиште,
- 2,0 m за села, и
- 3,0 m за градове.

Топловодна мрежа

Са југоисточне стране обухвата, према реци Сави, планирана је изградња топлодалековода DN1000, према „ПДР-у за изградњу ванградског топловода од ТЕ-ТО

"Никола Тесла" у Обреновцу до ТО "Нови Београд" ("Службени лист града Београда број. 21/17").

Топлификацију предметног простора планирати из правца Улице Др. Ивана Рибара.

Гасоводна мрежа и објекти

Могућа је гасификација предметног простора.

Са северне стране обухвата, „ПДР-ом за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ППППН "Београд на води" са прикључком до "БИП"-а ("Службени лист града Београда број. 116/16"), поред постојећег гасовода од челичних цеви DN 300, планирано је полагање и гасовода од челичних цеви DN 450.

Електроенергетска мрежа и објекти

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV и 35 kV

У складу са Законом о енергетици („Сл. гласник РС“ бр.145/2014), заштитни појас надземних водова (далековода) 110kV је 25m са обе стране вода мерено од крајњег фазног проводника, заштитни појас надземних водова (далековода) 35kV је 15m са обе стране вода мерено од крајњег фазног проводника.

Свака градња испод и у близини надземних водова (далековода) условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ („Сл. лист СФРЈ“, бр. 65/88). За добијање сагласности за градњу објекта испод и у близини надземног вода чији је власник „Електромрежа Србије“, потребна је сагласност поменутог власника. Сагласност се даје на Елаборат у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/88).

Елаборатом ће бити дефинисани услови градње саобраћајница у зони далековода као и став према постојећим објектима и објектима који се граде.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10, 1 kV и ЈО

За снабдевање планираних објекта 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 35/10 kV „Галовица“, 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 заштититу или измештање.

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

Зелене површине

Јавне зелене површине планирају се у северном делу планског подручја. Планским решењем утврдиће се израда Главног пројекта уређења парковске површине. Остале зелене површине, планирају се за узгајање и производњу сезонског расада, цвећа, формирање баштенских колонија и слично.

На површинама остале намене, зелене површине у директном контакту са тлом заузимају:

- спортско рекреативни компелски мин. 30%
- такмичарски спортски комплекси мин. 20%

површине парцеле.

Планира се озелењавање отворених паркинга.

7.1.1.2. Објекти и комплекси јавних служби.

Општа правила уређења и грађења

Сва правила и нормативи за изградњу објеката и комплекса јавних служби дефинисаће се у фази израде Нацрта плана у складу са условима надлежних институција.

7.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Спортски комплекси и објекти

Изградња спортских терена и објеката, као и пратећих објеката у функцији спорта (свлачионице, угоститељски објекти, објекти за смештај спортиста и сл.) утврдиће се у складу са правилима Закона о спорту („Службени лист РС” број 10/2016) и урбанистичким нормативима дефнисаним за јавне спортске објекте и комплексе, а према условима који ће бити прибављени у фази израде Нацрта плана.

Становање

Површина намењена становању задржава параметре и правила дефинисана Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) (“Службени лист града Београда”, бр.20/16, 97/16), у директном спровођењу наведеног плана означеним као тип 10.C10.2.

7.1.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

ПОВРШИНЕ		постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
ЈАВНЕ НАМЕНЕ	водне површине	0,7	1,75	0,2	0,5
	зелене површине	-	-	5,0	12,5
	мрежа саобраћајница	-	-	11,1	27,7
	Спортски објекти и комплекси			10,8	27,0
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	зелене површине	37,8	94,5	3,1	7,8
	спортски објекти и комплекси	1,5	3,75	6,8	17,0
	становање	-	-	3,0	7,5
УКУПНО		40	100	40	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
Намена	Зона	"И" / "З" индекс изграђ. / Заузетос. парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површ. у директ. конт. са тлом	"И" макс. индекс изграђено сти парцеле	"З" макс. индекс заузет. парцеле	Макс. Висина. /"С" макс. спратност	мин. % зелених површ. у директ. конт. са тлом
Спортско рекреативни комплекси	Р	0,5/40%	H _{сле} =12m	30	0,5/40%	40%	H _{сле} =12m	30
Такмичарски спортски комплекси	Т	1,0/50%	У складу са техноло. захтев.	20	1,0	50%	У складу са техноло. захтев.	20
Становање		-/30%	Макс Ви. Вен= 24,0m Вен. Пов етаже 27,5 m	35	-	30%	Макс Ви. Вен= 24,0m Вен. Пов етаже 27,5 m	35

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- повећање атрактивности спортске понуде;
- опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре за потребе нове изградње;
- унапређење стања животне средине кроз примену датих мера и
- 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	P 1: 5000
	2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	P 1: 2000
	3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	P 1: 2000
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	
	1. Одлука о изради Плана детаљне регулације	
	2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину	
	3. Подаци о постојећој планској документацији	
	4. Студија Института „Јарослав Черни“	