

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
ПОДРУЧЈЕ ЗАПАДНО ОД УЛИЦЕ БАХТИЈАРА ВАГАБЗАДЕ,
ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ**

Елаборат за рани јавни увид



Београд, 2020.године

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ И ДЕЧЈУ ЗАШТИТУ
Краљице Марије 1/XVIII

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
Булевар деспота Стефана 56, Београд

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Емил Димитров, дипл.инж.арх

Ана Ђокић, дипл.инж.арх

РАДНИ ТИМ:

Саобраћајно решење:

Јасминка Ђукић, дипл.инж.грађ.
Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.

Инжењерскогеолошки услови:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Водоводна и канализациона мрежа:

Надежда Ковачевић, дипл.инж.грађ.

Електроенергетска и тт мрежа:

Весна Вокши дипл.инж.ел.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Иван Милетић, дипл.инж.маш.

Зелене површине и заштита природе:

мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх..

Објекти и комплекси јавних служби:

Емил Димитров, дипл.инж.арх
Ана Ђокић, дипл.инж.арх

Заштита културног наслеђа:

Соња Костић, дипл.ист.ум.

Заштита животне средине:

Олгица Гвоздић, дипл.инж.шум.

Остале мере заштите:

*(заштита од елементарних и других
већих непогода и др. мере заштите.....)*

Драгослав Павловић, дипл.пр.планер

Постојећа планска документација:

Ивана Младеновић, дипл.економиста

ГЛАВНИ УРБАНИСТА ГРУПЕ:

Божидар Бојовић, дипл.пр.планер

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за стратешко планирање и развој:**

Маја Јоковић Поткоњак, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

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	1
3.1.	Планске условљености из планова генералне регулације	2
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	3
4.1.	Постојећа планска документација	3
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	4
4.3.	Постојеће јавне саобраћајне површине	7
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	8
	Водоводна мрежа и објекти	8
	Канализациона мрежа и објекти	8
	Електроенергетска мрежа и објекти	8
	Телекомуникациона мрежа и објекти	8
	Постојећа топловодна мрежа и објекти	8
	Постојећа гасоводна мрежа и објекти	8
4.5.	Стање животне средине	8
4.6.	Инжењерскогеолошки услови	9
5.	ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	10
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	11
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА	12
7.1.	Планирана претежна намена површина	12
7.1.1.	Површине јавне намене	12
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	12
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	13
	Водоводна мрежа и објекти	14
	Канализациона мрежа и објекти	14
	Електроенергетска мрежа и објекти	14
	Телекомуникациона мрежа и објекти	14
	Планирана топловодна мрежа и објекти	14
	Планирана гасоводна мрежа и објекти	14
7.1.2.	Површине остале намене	15
	Планиране површине за комерцијалне садржаје / зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (КЗ)	15
	Планиране површине за комерцијалне садржаје / зона пратећих комерцијалних садржаја (К4) - станица за снабдевање горивом ССГ	15
7.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	16
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	17
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	18
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	18

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ ЗАПАДНО ОД УЛИЦЕ БАХТИЈАРА ВАГАБЗАДЕ,**

ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за подручје западно од Улице Бахтијара Вагабзаде, Градска општина Савски венац (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје западно од Улице Бахтијара Вагабзаде, Градска општина Савски венац ("Службени лист града Београда", бр. 63/19) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25.07.2019.године, а на иницијативу Града Београда, Градске управе града Београда – Секретаријата за образовање и децу заштити, којом се предлаже израда Плана детаљне регулације за изградњу предшколске установе на делу кп. 21631/1 КО Савски Венац.

Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Савски венац између улица: Бахтијара Вагабзаде са источне стране, Саобраћајнице НОВА 1 са северне стране, северним ободом планиране саобраћајнице по ПГР-у, северозападном границом катастарске парцеле 24631/1 КО Савски венац, југозападном границом кп. 21632/1 КО Савски венац, односно југоисточном границом кп. 21747/2 КО Савски венац.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације за подручје западно од Улице Бахтијара Вагабзаде, Градска општина Савски венац, износи око 3,83 ha.

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;
- копија плана у Р 1 : 1000;
- копија плана водова у Р 1 : 1000.

Предложена граница Плана приказана је на свим 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

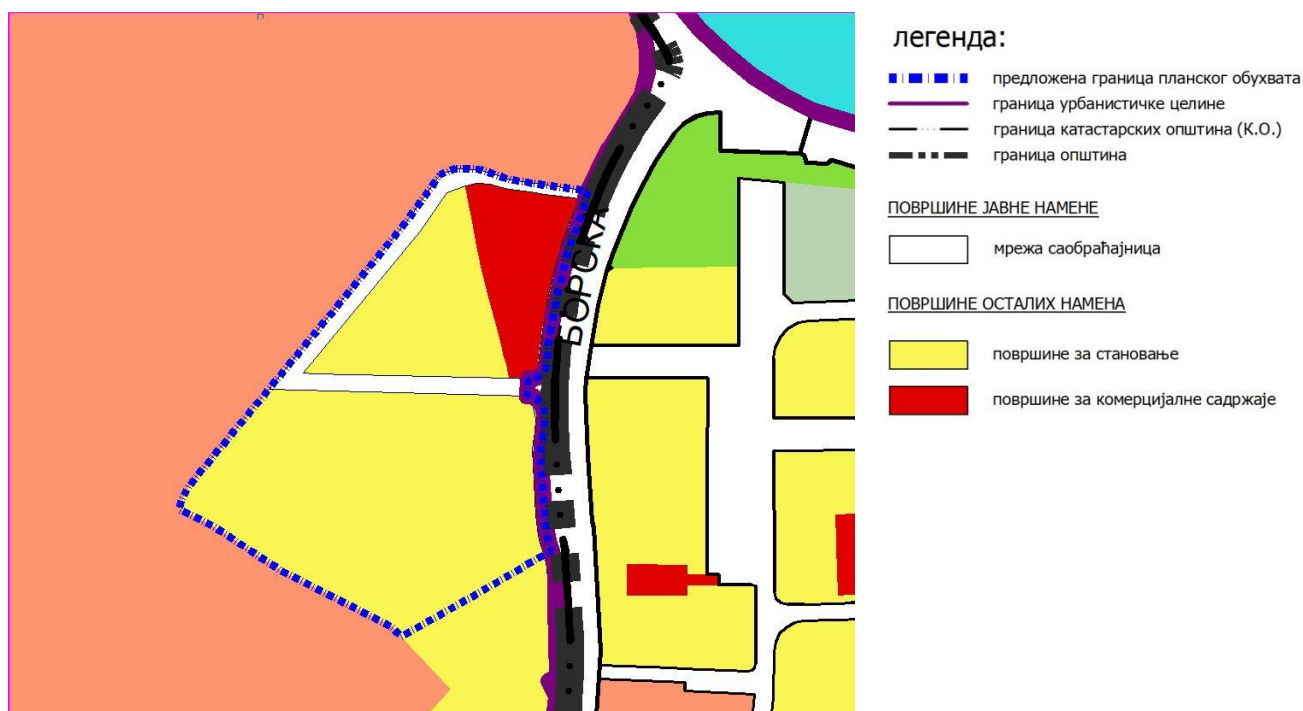
Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације Београда / или ПГР Београда).

Такође, Плански основ за израду Плана садржан је и у Плану генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда", бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР зелених површина).

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), подручје обухваћено Планом детаљне регулације за подручје западно од улице Бахтијара Вагабзаде, градска општина Савски Венац (у даљем тексту План) припада целини XVI – Бањица, Дедиње.

Према Плану генералне регулације Београда у граници Плана заступљене су површине намењене за:

- **површине јавне намене**
 - мрежа саобраћајница
- **површине остале намене**
 - површине за становање
 - површине за комерцијалне садржаје



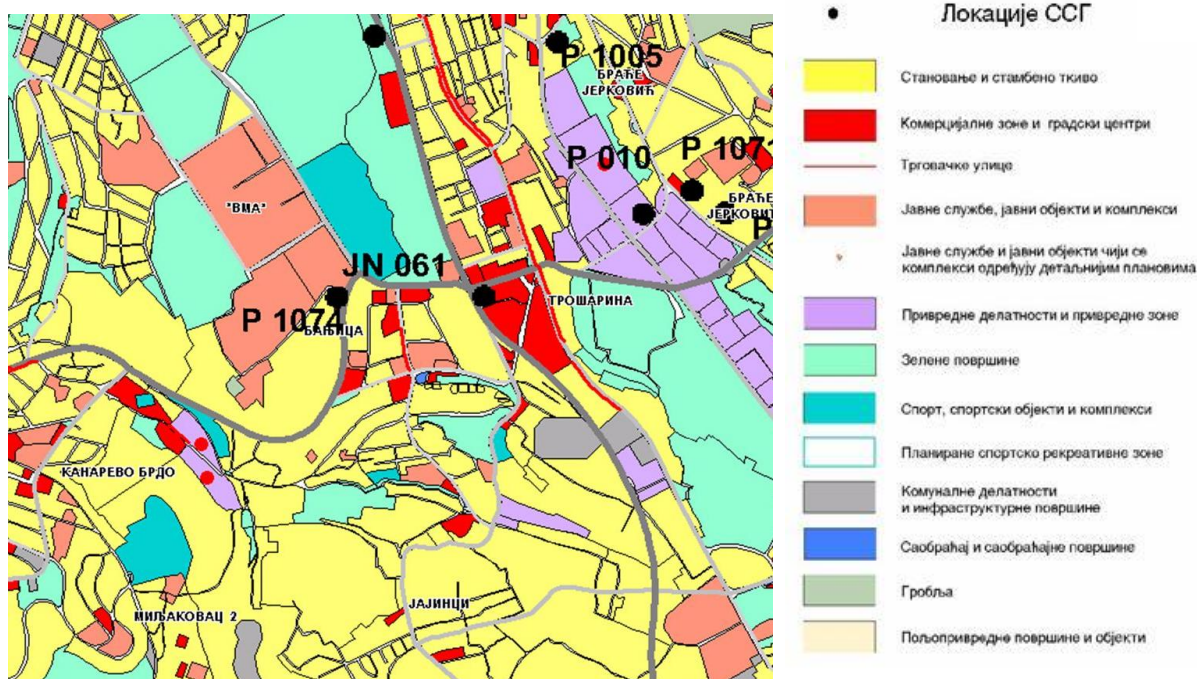
Слика 1: Извод из графичког прилога - "Планирана намена површина"

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

3.1. Планске условљености из планова генералне регулације

Плански основ за израду Плана детаљне регулације за подручје западно од улице Бахтијара Вагабзаде, Градска општина Савски венац (у даљем тексту: План), представља и План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом, (Службени лист града Београда, бр. 34/09) (у даљем тексту: ПГР мреже ССГ).

Земљиште на којем се планира изградња ССГ је остало грађевинско земљиште, односно станице за снабдевање горивом се не могу градити на јавним површинама, већ искључиво на осталом грађевинском земљишту.



Слика 2: Извод из ПГР мреже ССГ – Планирано коришћење земљишта (2021) са мрежом ССГ

Према ПГР мреже ССГ (Службени лист града Београда, бр. 34/09), у обухвату Плана налази се станица за снабдевање горивом (у даљем тексту: ССГ):

- П1074 - постојећа ССГ, локација се налази у континуално изграђеном подручју, тип станице је градска. Начин даљег спровођења: за предметну локацију је израђен **Урбанистички пројекат за изградњу бензинске станице на катастарској парцели 21751/2 КО Савски венац (IX03 350.11-1364/04).**

Извод из Плана генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ("Службени лист града Београда", бр. 34/09) је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде.

Остала урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:

- План детаљне регулације за улицу Борска, од Улице Пере Велимировића до Црнотравске улице, ("Службени лист града Београда", бр. 58/09), од значаја је за предметни План, односно чини главну саобраћајницу са које се остварује колско-пешачки приступ за предметно подручје, односно главни коридор инфраструктурних мрежа.
- План детаљне регулација насеља Бањица (комплекс између улица: Црнотравске, Булевара југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог потока – Општина Вождовац), I фаза, ("Службени лист града Београда", бр. 58/09), од значаја је за предметни План, у смислу прихвата дела популације који ће користити капацитете предшколске установе у оквиру јединственог гравитационог подручја;

У контактном подручју се такође налазе важећи Планови, односно Одлуке о изради планова које нису од посебног значаја за предметни План:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације пијаце Бањица, Градска општина Вождовац, ("Службени лист града Београда", бр. 69/17).
- Одлука о изради Плана генералне регулације за израду гасне мреже и објеката у Београду ("Сл. лист града Београда", бр. 11/05).

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

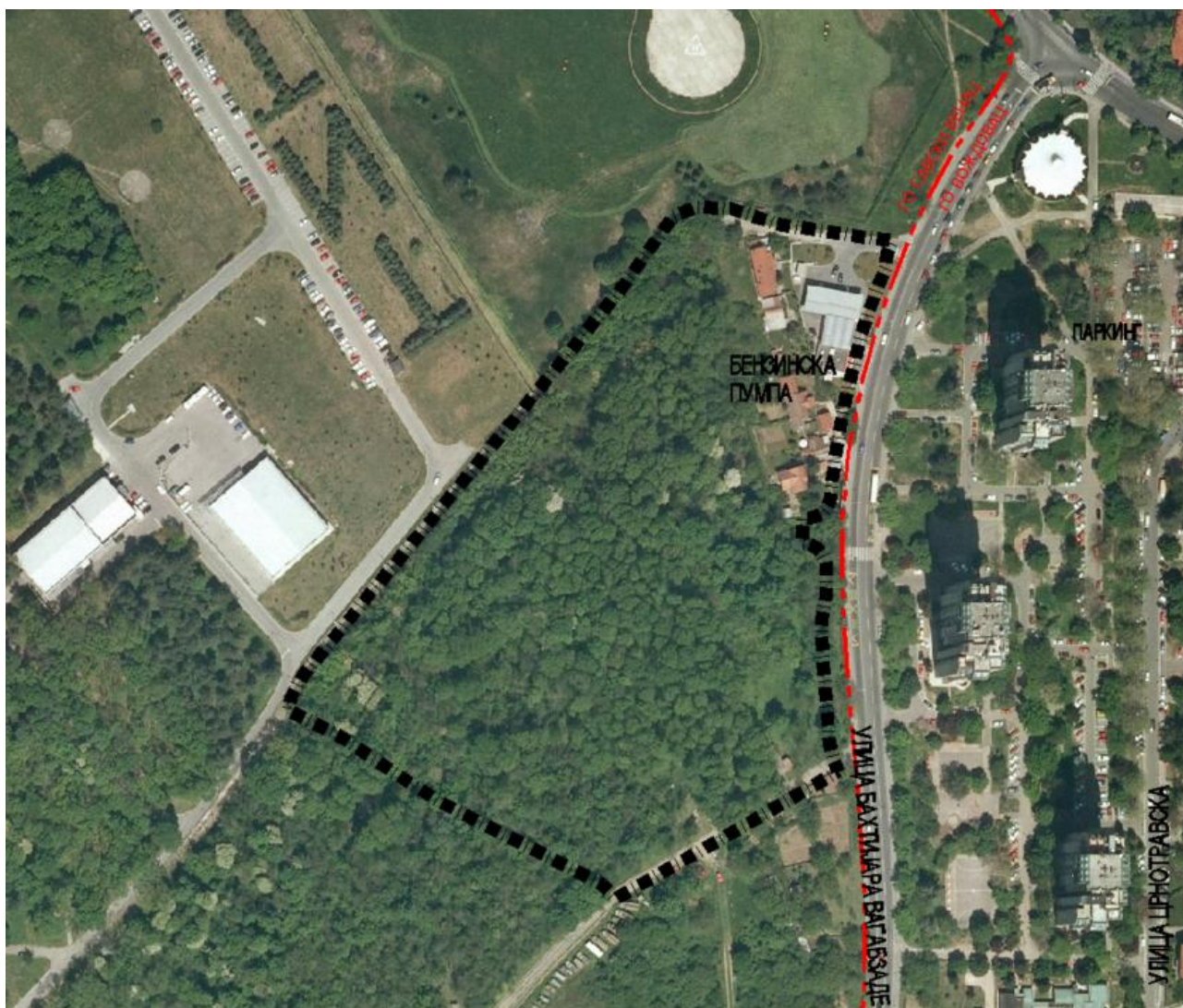
4.2. Постојеће коришћење земљишта

Површине **јавних намена** су:

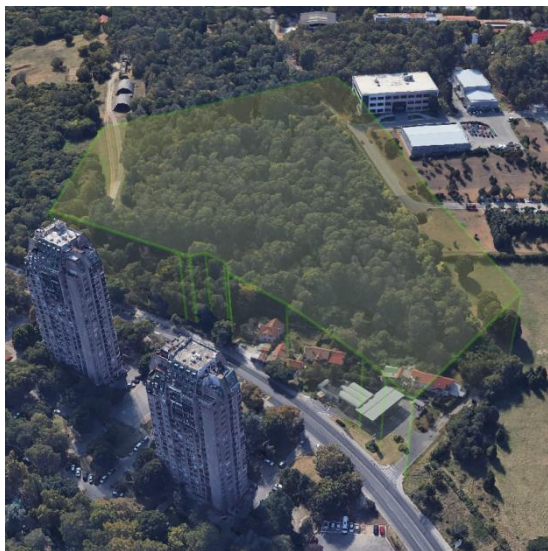
- површине за објекте и комплексе јавних служби / комплекси посебне намене / шума у оквиру комплекса посебне намене,
- мрежа саобраћајница.

Површине **осталих намена** су:

- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје.



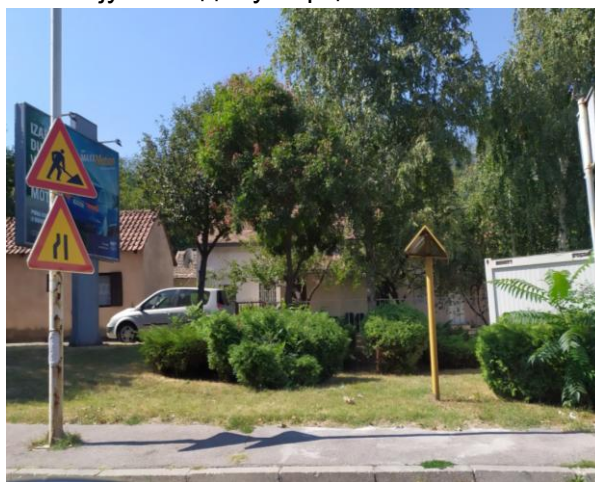
Слика 3: Предлог обухвата Плана



Слика 3а и 3б: Илустративни приказ обухвата Плана

Површине за становање

У делу обухвата Плана је евидентирано спонтано настало насеље, у оквиру кога су заступљени слободностојећи стамбени објекти, изграђени на парцелама неправилног облика, без адекватног колско-пешачког приступа. Оквирна површина земљишта на коме је заступљено становање износи око 0,33ха. Објекти су грађени као породични, и налазе се непосредно у залеђу, уз границу постојеће станице за снабдевање горивом (ССГ). Објекти су претежне спратности од П до П+1+Пк. Приступ парцелама становници остварују преко реализованог приступног пута, као дела планиране саобраћајнице НОВА 1 на северном делу зоне (приступна улица ССГ-у), односно колско-пешачким стазом, која се налази на парцели комплекса станице за снабдевање горивом на јужном делу парцеле.



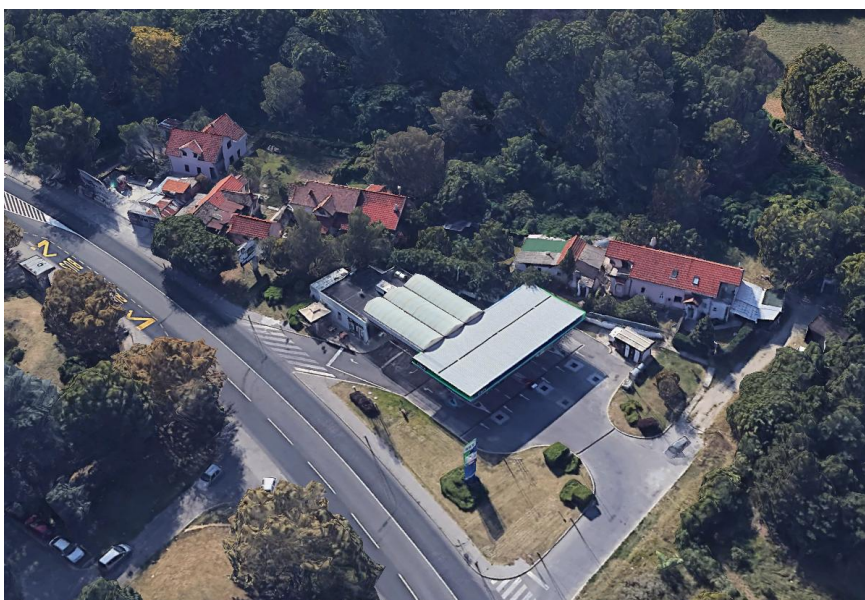
Слике 3, 4, 5 и 6: Постојећи стамбени објекти и приступне улице

Површине за комерцијалне садржаје

У оквиру границе Плана, у улици Бахтијара Вагабзаде, се налази постојећа Станица за снабдевање горивом (ССГ), оквирне површине земљишта од око 0,17ха. Станици се приступа преко улице Бахтијара Вагабзаде и приступне саобраћајнице, реализоване на делу планиране саобраћајнице НОВА 1.



Слика 7: Станица за снабдевање горивом



Слика 8: Станица за снабдевање горивом и постојећи стамбени објекти у залеђу

Површине за објекте и комплексе јавних служби / комплекси посебне намене / шума у оквиру комплекса посебне намене

Већи део планског обухвата (око 84%), а у оквиру комплекса посебне намене J11, обрастао је шумском вегетацијом.



Слика 9: Шумска вегетација

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојеће коришћење земљишта" Р 1: 1000

4.3. Постојеће јавне саобраћајне површине

Предметни простор тангира Улица Бахтијара Вагабзаде (некадашњи назив: Борска). Улица Бахтијара Вагабзаде се пружа од Црнотравске улице до Борске улице. Саобраћајни потез део Црнотравске – Бахтијара Вагабзаде – Борска – Мишка Крањца – Пилота Михаила Петровића представљају важан магистралан потез у уличној мрежи града који повезује Булевар ослобођења и Ибарску магистралу. Од Борске улице на Улицу Бахтијара Вагабзаде се надовезује Улица Пере Велимировића повезујући тако Бањицу и Кошутњак (Булевар Патријарха Павла).

У постојећем стању Улица Бахтијара Вагабзаде има укупно три саобраћајне траке, две у смеру од Борске ка Црнотравској и једну у смеру од Црнотравске ка Борској. Овом саобраћајницом се пружају трасе линија јавног градског превоза путника. С обзиром да се стајалишта линија ЈГП-а налазе у петоминутној пешачкој доступности, предметна локација је директно опслужена јавним градским превозом.

У оквиру границе Плана налази се станица за снабдевање горивом (ССГ) којој се приступа преко Улице Бахтијара Вагабзаде.



Слика 10: приступ ССГ-у

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају територија обухваћена границом Плана припада трећој висинској зони водоснабдевања града Београда. У оквиру границе Плана нема изграђене водоводне мреже. У улици Бахтијара Вагабзаде постоји цевовод пречника Ø300mm.

Канализациона мрежа и објекти

Подручје предметног Плана припада Централном канализационом систему и налази се делом у сливу Бањичког потока који припада сливу Мокролушког потока, а делом у сливу Бањичког потока који припада сливу Топчидерске реке. У оквиру границе Плана нема изграђених инсталација атмосферске и фекалне канализације.

Електроенергетска мрежа и објекти

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђена је ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Дедиње". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним надземно, слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Осим мреже водова који су у власништву „Телеком Србија“ на овом подручју постоје и подземни водови у надлежности Министарства одбране Републике Србије.

Постојећа топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене топловодне мреже и објеката.

Постојећа гасоводна мрежа и објекти

У коридору саобраћајнице Бахтијара Вагабзаде, са њене западне стране, а делом и у обухвату предметног Плана, изведена је деоница челичног гасовода Ø323mm за радни притисак $p=6\div 16$ bar-а.

Затитна зона овог гасовода износи по 3m обострано од спољне ивице цеви.

4.5. Стање животне средине

Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за подручје западно од Улице Бахтијара Вагабзаде, Градска општина Савски венац, под IX-03 бр. 350.14-35/19, дана 16.07.2019.године ("Службени лист града Београда", бр. 63/19).

Предметна локација се налази у централном делу шумадијског брдовитог залеђа, у топоклиматској зони 4, где је средња годишња температура ваздуха $T_s < 11^{\circ}\text{C}$, годишња сума падавина 650mm -700mm, а доминантан југоисточни ветар.

С обзиром да предметна локација није покривена мрежом мерних места, за континуирано праћење стања животне средине, подаци о квалитету ваздуха преузети су из Еколошког атласа Београда. Индекс квалитета ваздуха предметног подручја је следећи:

- AQI2 (сумпор-диоксид и чађ): $0.8 < AQI2 < 1.0$ нездрав квалитет ваздуха,
- AQI3 (сумпор-диоксид, чађ и азот-диоксид): $1.8 < AQI3 < 1.9$ веома нездрав ваздух,

- AQI4 (сумпор-диоксид, чађ, азот-диоксид и суспендоване честице): $2.0 < AQI4 < 2.5$ веома нездрав ваздух,
- Концентрације суспендованих честица (PM, GVI 70 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) $95 < PM < 100$,
- Просечан број дана са концентрацијама чађи $> GVI$ $20 < N < 50$,
- Количина аероседимента (GVI=200 $\text{mg}/\text{m}^2/\text{дан}$) $200 < AS < 300 \text{ mg}/\text{m}^2/\text{дан}$.

С обзиром да је индустријски басен Раковица, трансформисан у комерцијалне делатности, претпоставка је да су приказани параметри такође измењени и да је стање животне средине боље од приказаног.

На квалитет ваздуха утичу емисије основних загађујућих материја из стационарних извора и емисије специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила. У непосредној околини, као и на самом разматраном простору нема индустријских постројења, на квалитет животне средине овог простора, односно на квалитет ваздуха, утицај могу имати саобраћај и индивидуална ложишта, која у зимском периоду значајно доприносе повећаном загађењу ваздуха.

4.6. Инжењерскогеолошки услови

Простор обухваћен ПДР-ом обухвата хипсометријски највише делове терена између долина Бањичког потока и Топчидерске реке. Примарни морфолошки облици на овом терену, који су настали после повлачења језера, су накнадно замаскирани и ублажени таложењем релативно дебелог квартарног покривача. Данашња морфологија терена генерално је наслеђена од некадашњег преквартарног рељефа за чије формирање су од посебног значаја падински процеси, пре свега делувилални, пролувилални и колувилални процес, чији је резултат формирање различитих морфолошких облика и променљивих нагиба површине терена.

Преко основних стенских маса које представљају седименти терцијарне старости сарматског и панонског ката, исталожени су лесни, делувилални и пролувилални седименти квартарне старости. Морфологија терена и сложеност геолошке грађе истражног простора, посебно литолошки састав, односно тип порозности појединих чланова, условили су и сложена хидрогеолошка својства терена. До дубине од око 10m терен је изграђен од лесних и делувилално - пролувилалних наслага, као и деградираних лапоровитих глина, у оквиру којих је формирана јединствена издан. Ови седименти у конструкцији терена имају функцију хидрогеолошког спроводника и колектора. Ниво подземне воде у овој издани је променљив и регистрован је на дубини од преко 5m. Прихрањивање издани врши се углавном директно инфилтрацијом атмосферских падавина, а мањим делом процеђивањем из наслага са хипсометријски виших делова терена.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР Београда истражни простор припада **Региону А** који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошком рејону **IA1**. Овај рејон обухвата стабилне терене са нивоом подземне воде на дубини од преко 5m. Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени су оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

При планирању објекта високоградње, због присуства лесних наслага осетљивих на допунска слегања при провлажавању, неопходно је објекте заштитити од утицаја површинских вода као и вода из водоводно канализационе мреже. Објекте високоградње могуће је плитко фундирати, при чему ће се темељни контакт остварити у слојевима леса или погребене земље.

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини леса да је осетљив на додатна провлажавања. Грађевински ископи се до дубине од 2м могу изводити без заштите, док се дубљи ископи морају подграђивати. Неопходно је водити рачуна о избору цевног материјала и квалитету спојница. Такође је неопходно обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационе мреже и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи.

При пројектовању саобраћајних површина неопходно обезбедити контролисано и ефикасно одвођење површинских вода и спречавање њиховог дужег задржавања на површини терена. Конкретне услове извођења саобраћајница и инфраструктуре треба дефинисати геотехничким испитивањима изведеним дуж пројектованих траса.

Лесни и делувилално-лесоидни материјали се могу користити за затрпавање водоводних и канализационих траншеа, као и за потребе нивелационог уређења и израду саобраћајница (као "подтло") уз адекватне услове уградње и збијања.

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 и 95/18).

5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Потенцијал овог простора представља његова локација и положај у односу на близину комплекса посебне намене (објекат предшколске установе је делом намењен потребама запослених у комплексу посебне намене, са једне и потребама становника насеља Бањица са друге стране). Предност је мирно окружење, шумски масив у оквиру комплекса посебне намене, добра опремљеност техничком инфраструктуром у контактном подручју (у регулацији саобраћајнице Бахтијара Вагабзаде), као и повезаност локације јавним градским саобраћајем са окружењем.

Мере заштите 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:

- Близина магистралне саобраћајнице Улице Бахтијара Вагабзаде, са заштитним појасом и могућностима саобраћајног прикључка;
- Постојећи и планирани инфраструктурни водови са својим заштитним зонама (у сарадњи са надлежним институцијама ће бити дефинисани у фази Нацрта плана);
- На квалитет животне средине, негативно ће, у мањој мери, утицати планско решење, будући да ће због планиране градње доћи до сече дела постојеће квалитетне шуме;
- Једно од ограничења у смислу квалитета животне средине за предметно подручје, представља и постојећа станица за снабдевање горивом (ССГ), са својим заштитним зонама и утицајима;
- Постојећа шума у оквиру комплекса посебне намене, представља добро од општег интереса јер има значајну улогу у унапређењу микроклиматских карактеристика града, адаптацији града на климатске промене, очувању биодиверзитета, енергетској ефикасности објеката и др, због чега ју је неопходно очувати у највећој могућој мери. Постојећа шума се налази у оквиру целине „унутрашњи прстен“ система зелених површина, планиране Планом генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист града Београда“, бр. 110/19) и значајно доприноси успостављању јединственог система зелених површина Београда.

У делу шуме, у коме је предвиђена изградња дечијег вртића, неопходно је, кроз израду нацрта плана, максимално сачувати здраву и виталну дрвенасту вегетацију прсног пречника ≥ 20 cm;

- У оквиру планског подручја ограничења су геолошко-геотехничке карактеристике терена, планирана изградња и уређење простора извршиће се према условима, након анализе терена у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 88/11);
- Потребно је обезбедити функционисање водоводне и електричне инсталације на катастарској парцели бр. 21631/1 КО Савски венац, обзиром да је иста неопходна за снабдевање електричном енергијом и водоснабдевање јединица Војске Србије (допис Министарства одбране Републике Србије, број 11309 од 02.07.2019. Године);
- Затитна зона постојећег гасовода Ø323mm износи по 3m обострано од спољне ивице цеви. У нацрту Плана биће дефинисани конкретни услови заштитне зоне гасовода у складу са Условима надлежних институција.
- У случају уклањања постојеће ограде око предметне парцеле потребно је изградити нову ограду, извршити гео-топографско мерење и снимање предметне парцеле, и податке доставити Министарству одбране ради упоређивања са подацима објекта који су евидентирани у листу непокретности (допис Министарства одбране Републике Србије, број 11309 од 02.07.2019. Године).

Планским решењем, одредиће се мере које ће смањити притисак на окружење и заштити и стање животне средине. У нацрту Плана биће дефинисане конкретне мере заштите животне средине.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за подручје западно од Улице Бахтијара Вагабзаде, Градска општина Савски венац, под IX-03 бр. 350.14-35/19, дана 16.07.2019.године ("Службени лист града Београда", бр. 63/19).

5.1 Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Сл. Гласник РС" бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) простор у оквиру подручја Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом.

5.2 Услови од интереса за одбрану земље

Простор се налази у оквиру комплекса посебне намене, војном комплексу "Бањички вис-полигон", и у непосредном окружењу хелидрома и комплекса Безбедносно информативне агенције, а одређивање друге намене могуће је дефинисати тек након регулисања својинских односа у поступку пред Републичком дирекцијом за имовину републике Србије. У фази израде Нацрта плана обавити сарадњу са Министарством одбране.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима и изградња предшколске установе (комбиноване дејче установе) у оквиру површина намењених ПГР-ом Београда, за становање, као компатибилне намене, у складу са условима дефинисаним ПГР-ом Београда, односно у складу са Програмским задатком достављеним од стране Секретаријата за образовање и дејчу заштиту, бр. 35-75/2019 од 13.09.2019.године.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби / предшколске установе (**J1**)
- површине за објекте и комплексе јавних служби / комплекси посебне намене / шума у оквиру комплекса посебне намене (**J11**)
- саобраћајне површине – мрежа саобраћајница и интегрисана колско-пешачка стаза / пешачки коридори

Површине осталих намена:

- површине за комерцијалне садржаје - зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (**K3**)
- површине за комерцијалне садржаје - зона пратећих комерцијалних садржаја (**K4**)

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр.3: "Предлог планиране намене површина" Р 1 : 1000.

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

Предшколске установе (J1)

Планира се изградња новог објекта предшколске установе максималног капацитета за 270 корисника. Објекат предшколске установе капацитета 270 деце, је делом намењен потребама запослених у комплексу посебне намене. Објекат предшколске установе ће обезбедити капацитете и за део популације деце предшколског узраста из насеља Бањица. Површина планирана за комбиновану дечју установу у оквиру границе Плана износи око 0,72ha.

Приступ комплексу предшколске установе обезбеђен је са саобраћајнице НОВА 1, у оквиру које се планира 15 паркинг места за потребе предшколске установе.

Зелени заштитни појас се планира ободом парцеле предшколске установе у деловима оријентисаним према постојећем хелиодрому, као и према комплексу Безбедносно информативне агенције. Између комплекса предшколске установе и станице за снабдевање горивом (ССГ), односно прометне саобраћајнице Бахтијара Вагабзаде, планира се очување и унапређење шуме у комплексу посебне намене, које чини заштитни зелени појас ширине веће од 120m.

Нормативи за димензионисање:

- површина комплекса: 15-25 m²/детету;
- планирана намена објекта: комбинована дечја установа, јасле+вртић, узраста деце до поласка у школу (до 7 година);
- БРГП објекта: мин 6,5m²/детету;
- спратност: П+1;
- капацитет: максимално 270 корисника-деце предшколског узраста (5 група јасленог узраста, 6 група вртићког узраста и 2 припремно-предшколске групе)
- слободностојећи објекат
- положај објекта: собе за боравак деце претежно оријентисати јужно.

Објекат треба да пружи сигурно, пријатно и стимулативно окружење које омогућава учење деце кроз игру, провођење васпитно-образовних активности и негу и бригу за децу, узраста до поласка у школу. Објекат пројектовати као савремен, максимално функционалан и рационалан, како у периоду изградње, тако и у периоду експлоатације, а у складу са амбијентом локације. Имајући у виду управо поменути амбијент микролокације, при планирању и пројектовању, применити савремена решења енергетске ефикасности и коришћења обновљивих извора енергије.

Правила уређења и изградње комплекса и објекта предшколске установе Ј1, у фази израде Нацрта плана ће бити дефинисана у потпуности у складу са Програмским задатком комбиноване дечје установе, прибављеним од стране надлежног Секретаријата за образовање и дечју заштиту.

Комплекси посебне намене / шума у оквиру комплекса посебне намене (Ј11)

На предметном подручју, а у оквиру комплекса посебне намене, планирано је очување постојеће шуме на површини од око 2,22 ha

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР-у Београда. Улица Бахтијара Вагабзаде остаје магистрална саобраћајница која повезује садржајно различите градске целине.

Развој ЈГПП-а овог простора планираће се у складу са ПГР-ом Београда и развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у складу са нормативима из ПГР-а Београда.

Према Плану генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда“, бр.34/09), постојећа станица за снабдевање горивом, која се налази у оквиру предметног простора се задржава у јединственој мрежи станица за снабдевање горивом. Она је дефинисана као градска станица у континуално изграђеном подручју (каталожни лист П1074). За ССГ је израђен УП за изградњу бензинске станице на катастарској парцели 21751/2 (IX03 350.11-1364/04).

Из Плана детаљне регулације за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црнотравске улице („Службени лист града Београда“, бр. 58/2009) приказано је саобраћајно решење Борске улице, која се данас зове Улице Бахтијара Вагабзаде.

Из предметног простора планирају се четири прикључка на планирану Борску улицу, типа улив/излив. Сви прикључци су на коловозну траку за смер од Црнотравске улице ка улици Пере Велимировића. Посматрано од раскрснице Борске и Црнотравске уливе у правцу југа прикључци се планирају као:

1. излив са Борске улице у зону комерцијалних садржаја у оквиру које је станица за снабдевање горивом,
2. улив са ССГ на Борску улицу,
3. истовремено као улив из зоне комерцијалних садржаја на Борску улицу и као улив и излив за приступни пут планираној предшколској установи,
4. улив и излив за постојећи комплекс посебне намене (војни комплекс).

Због могућег начина прикључења на Борску улицу, једносмерног кретања возила кроз ССГ и рационалног коришћења простора планира се једносмерна саобраћајница ширине 3,5m за приступ садржајима комерцијалне зоне са једностраним тротоаром ширине 1,5m до планираних садржаја и банкином ширине 1,0m са супротне стране (до шуме).

За приступ предшколској установи планира се двосмерна саобраћајница са коловозом ширине 6,0m, тротоаром до комерцијалних садржаја ширине 2,0m и тротоаром ширине 3,0m

дуж комплекса предшколске установе. За потребе паркирања возила запослених и посетилаца предшколске установе планира се око 15 паркинг места у регулацији јавне саобраћајнице. При распореду паркинг места водити рачуна да се сачува постојећа квалитетна вегетација.

Паркирање за потребе зоне комерцијалних садржаја и војног комплекса планира се у оквиру припадајућих комплекса.

Напомена: Саобраћајнице унутар граница предметног Плана и њени тачни елементи регулације биће дефинисани у току израде Нацрта плана, на ажурној топографској подлози, водећи рачуна да се у што већој мери сачува постојећа квалитетна вегетација.

Водоводна мрежа и објекти

Секундарну водоводну мрежу планирати као прстенасту, димензија мин.Ø150mm и прикључујити се на постојећи цевовод у улици Бахтијара Вагабзаде пречника Ø300mm. Трасу водоводне мреже водити у оквиру регулације улице.

Канализациона мрежа и објекти

Реципијент за употребљене воде и атмосферске воде које припадају сливу Топчидерске реке је планирана фекална канализација дефинисана Планом детаљне регулације за улицу Борску, од улице Пере Велимировића до улице Црнотравске("Службени лист града Београда" бр.58/09).

Реципијент за употребљене воде и атмосферске воде које припадају сливу Мокролушког потока је планирана фекална канализација дефинисана Планом детаљне регулације за саобраћајни потез од улице Борске до петље „Ласта“ ("Службени лист града Београда" бр.40/07)

Минимални пречник канализације за фекалне воде је Ø250, а за атмосферске Ø300. Трасу планиране секундарне канализације водити у коловозу планираних саобраћајница.

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати у току израде Нацрта плана.

Телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано у току израде Нацрта плана.

Планирана топоводна мрежа и објекти

„ПДР-ом за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црнотравске улице (службени лист 58/2009)", планирана је изградња магистралног топовода DN 350 дуж саобраћајнице Бахтијара Вагабзаде (Борске).

Планирати топлофикацију потрошача предметног обухвата као наставак на магистралну топоводну мрежу у улици Бахтијара Вагабзаде (Борској).

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Могућа је гасификација предметног обухвата, изградњом гасоводне мреже и постројења.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за комерцијалне садржаје / зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3)

Планира се зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3). Површина планирана за комерцијалне садржаје у оквиру границе Плана износи око 0,33ha.

Најчешћа намена комплекса је у функцији:

- трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, робне куће, пијаце, отворени тржни центри и др.);
- угоститељства (хотели, пансиони, ресторани, агенције...);
- пословања, научно истраживачког рада (финансијске институције, представништва, администрација и сл.);
- културе и забаве (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, куглане, бучни други рекреациони и спортски садржаји).

Нису планирани компатибилни садржаји осим саобраћајних површина и инфраструктурних објеката и комплекса.

Планирани урбанистички параметри у зони К3:

- макс. индекс заузетости парцеле ("З") је 60%
- макс. индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
- висина објеката: максимална висина венца објекта је 13,0 m, а висина слемена 16,5 m
- 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%.

Планиране површине за комерцијалне садржаје / зона пратећих комерцијалних садржаја (К4) - станица за снабдевање горивом ССГ

Планира се зона пратећих комерцијалних садржаја (К4). Површина планирана за комерцијалне садржаје у оквиру границе Плана износи око 0,17ha.

У обухвату Плана налази се станица за снабдевање горивом (у даљем тексту ССГ): П1074 - постојећа ССГ, локација се налази у континуално изграђеном подручју, тип станице је насељско градска ван централне зоне.

Претежна намена комплекса је у функцији пратећих комерцијалних садржаја.

Нису планирани компатибилни садржаји осим саобраћајних површина и инфраструктурних објеката и комплекса.

Дозвољени су пратећи садржаји ССГ-а.

У комплексу ССГ планира се пратећа опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари, аутомати за истакање горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, сепаратори масти и уља, таложници, итд.

Планирани урбанистички параметри у зони К4:

- макс. индекс заузетости парцеле ("З") је 30%, надстрешница не улази у обрачун индекса заузетости
- висина објеката: максимална висина венца објекта је 5,0m у односу на највишу коту приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону планирану спратност П,
- висина надстрешнице је у складу са технолошким потребама, а минимално 4.5m.
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 12%.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
J1 - предшколске установе	0,00	0,0	0,72	18,8
Ш - шуме	3,23	84,3	2,22	58,0
мрежа саобраћајница	0,22	5,7	0,56	14,6
укупно јавне намене	3,45	90,1	3,50	91,4
површине осталих намена				
С - становање	0,33	8,6	0,00	0,0
К3 - зона комерцијалних садржаја	0,05	1,3	0,33	8,6
К4 - зона пратећих комерцијалних садржаја	0,12	3,1	0,17	4,4
укупно остале намене	0,38	9,9	0,33	8,6
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	3,83	100,0	3,83	100,0

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	3,83 ha	3,83 ha
Нето површина блокова*	0,50 ha	1,22 ha
Површине јавне намене		
БРГП објекта и комплекса јавних служби	0 m ²	2025 m ²
Укупно површине јавне намене	0 m²	2.025 m²
Површине осталих намена		
БРГП становања	941 m ²	0 m ²
БРГП комерцијалних садржаја (зона К3)	109 m ²	7.500 m ²
Укупно површине осталих намена	1050 m²	7.500 m²
УКУПНА БРГП	1050 m²	9.525 m²
Број станова	15	0
Број становника	42	0
Број запослених	25	94
Просечан индекс изграђености**	0,21	0,78

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
апроксимативна једновремена снага	Pj=509 kW
планирани вид грејања	даљинско грејање и снабдевање природним гасом
број телефонских прикључака	80
средња дневна потрошња воде	Q ср.дн. = 0.5l/s
	Q пожарни = 10l/s

Табела 3 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА			
ознака зоне	индекс заузет. (З)	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом	макс.индекс изграђен. (И)	индекс заузет. (З)	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом
К3	60%	П+2+Пк/Пс 13.0 m 16.5 m	15%	1.5	60%	П+2+Пк/Пс 13.0 m 16.5 m	15%
К4	25%	П 5.0 m надстрешн. у складу са техн. Потребама (мин. 4.5m)	10%	2.0	80%	П+2 12.0 m 16.0 m надстрешн. у складу са техн. потребама	5%

Табела 4 - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности,
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације (овог дела града),
- Опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре,
- Унапређење стања животне средине кроз заштиту и унапређење постојеће шуме у оквиру комплекса посебне намене,
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње и
- Повећање броја радних места

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА	P 1: 2500
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	P 1: 1000
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	P 1: 1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација предузећа
- Лиценца и Изјава одговорног урбанисте
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје западно од улице Бахтијара Вагабзаде, градска општина Савски Венац
- Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину
- Извод из ПГР Београда
- Извод из ПГР мреже станица за снабдевање горивом
- Подаци о постојећој планској документацији
- Програмски задатак Секретаријата за образовање и дечју заштиту
- Иницијативе, мишљења