



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 НАСЕЉА ВИШЊИЦА ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, ЈАНУАР 2017.

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

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Маја Јоковић Поткоњак, дипл.инж.арх.
Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Саобраћај:

Александар Илић, дипл.инж.грађ.
Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.
Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Надежда Ковачевић, дипл.инж.грађ.
Иван Милетић, дипл.инж.маш.
Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.
Емил Димитров, дипл.инж.арх.
Гордана Бура, дипл.инж.арх.

Геологија:

Водоводна и канализациона мрежа:

Топловодна и гасоводна мрежа:

Електроенергетска и тт мрежа:

Објекти и комплекси јавних служби:

мр Борка Протић, дипл.инж.арх.
Љубомир Стошић, дипл.економиста
Снежана Станковић, дипл.ист.ум.
Александра Везмар, дипл.географ
Катарина Чавић, дипл.инж.пејз.арх.
Јован Косовац, арх.тех.
Мирјана Миловановић, инж.грађ.
Звездана Мојсић, геод.тех.

Заштита споменика културе:

Заштита животне средине:

Заштита природе и зеленило:

Техничка сарадња:

**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	3
4.1.	Постојећа планска документација.....	3
4.2.	Постојеће коришћење земљишта.....	3
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	9
	Постојеће јавне саобраћајне површине	9
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе.....	9
	Водоводна мрежа и објекти	9
	Канализациона мрежа и објекти	9
	Постојећа топловодна мрежа и објекти	10
	Постојећа гасоводна мрежа и објекти.....	10
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	10
4.6.	Заштићена културна добра	11
4.7.	Стање животне средине	11
5.	ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	12
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	12
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА.....	12
7.1.	Планирана претежна намена површина.....	12
7.1.1.	Површине јавне намене	13
	Површине за објекте и комплексе јавних служби	13
	Комуналне површине	13
	Саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	13
	Водоводна мрежа и објекти	14
	Канализациона мрежа и објекти	14
	Водопривреда	14
	Електроенергетска мрежа и објекти	15
	Телекомуникациона мрежа и објекти.....	15
	Планирана топловодна мрежа и објекти	15
	Планирана гасоводна мрежа и објекти	15
	Планиране зелене површине	16
7.1.2.	Површине остале намене.....	16
	Планиране површине за становање.....	16
	Мешовити градски центри	18
	Површине за верске објекте и комплексе	19
7.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	19
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	20
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	21
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	21

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВИШЊИЦА ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације насеља Вишњица, градска општина Палилула (у даљем тексту: План) приступило се на основу *Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације насеља Вишњица, градска општина Палилула* („Службени лист града Београда“, бр. 76/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 18.07.2016. године, а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. упућену Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове 29.06.2016. године под бројем 40330/6-01.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Палилула а оквирна граница Плана је дефинисана границом Плана детаљне регулације дела Вишњице између улица: Деспотовачке, Деспотовачке 1. део, Деспотовачке 2. део и комплекса планиране трафостанице, Градска општина Палилула ("Службени лист града Београда", број 36/15), границом Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, Градска општина Палилула (Одлука о изради "Службени лист града Београда", бр.7/2010), регулацијом Вишњичке улице, границом зоне за спровођење путем непосредне примене правила грађења дефинисане Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), ("Службени лист града Београда", бр. 20/16), (у даљем тексту: План генералне регулације), регулацијом улице Четврте Флавијеве легије, границом Плана детаљне регулације подручја Ада Хуја, Градска општина Палилула (Одлука о изради "Службени лист града Београда", бр.71/2015), границом Плана генералне регулације и границом планираног спортског и шумског комплекса југозападно од насеља Вишњица дефинисаних Планом генералне регулације, са везама саобраћаница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом износи око 165ha.

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;
- расположива копија плана у Р 1:2500;
- катастар водова и подземних инсталација у Р 1 : 1000 и 1:2500

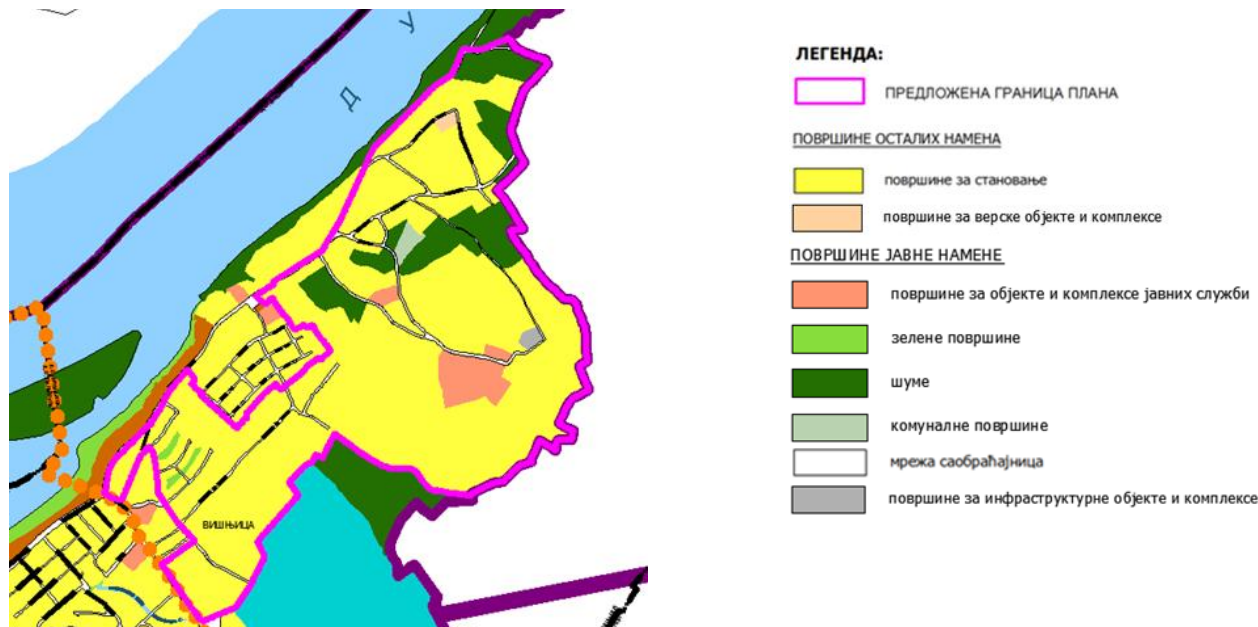
Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом обухвата" Р 1: 5000.

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

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

Подручје предметног Плана, по Плану генералне регулације, припада средњој зони, карактеристичној целини III – Карабурма, Ада Хуја, Вишњица.



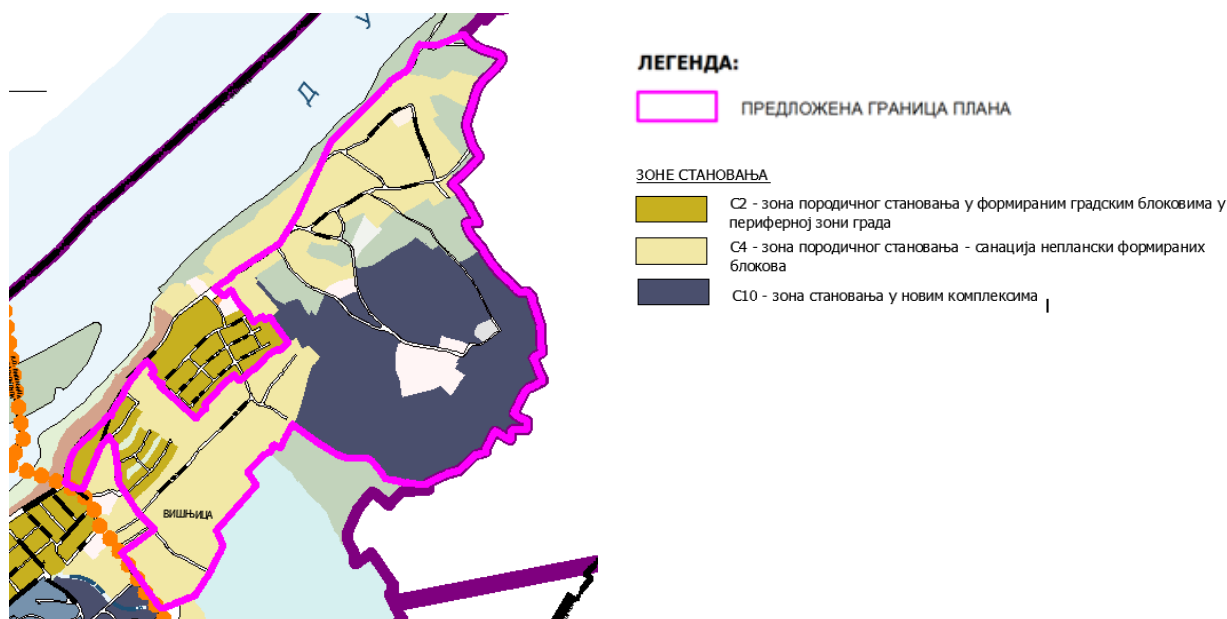
Извод из графичког прилога - *Планирана намена површина*

Подручје предметног Плана, према Плану генералне регулације планирано је за:

Површине осталих намена:

- површине за становање
- површине за верске објекте и комплексе

На подручју Плана, према Плану генералне регулације, на површини од око 58ha, планирана је зона становања у новим комплексима.



Извод из графичког прилога - *Подела на зоне са истим правилима грађења*

Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби
- комуналне површине
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- зелене површине
- шуме
- саобраћајне површине – мрежа саобраћајница

Извод из ПГР-а и графички прилог *Планирана намена површина* су 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 дела Вишњице између улица: Деспотовачке, Деспотовачке 1. део и Деспотовачке 2. део и комплекса планиране трафостанице – градска општина Палилула ("Службени лист града Београда", бр. 36/15), којим је дефинисана регулација Улице Деспотовачке 2. део, односно граница Плана у контактном подручју.

План детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, градска општина Палилула, ("Службени лист града Београда", бр. 127/16), којим су дефинисане регулације улице Деспотовачке 1. део и Улице Дечије, односно граница Плана у контактном подручју.

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја Аде Хује, градска општина Палилула ("Службени лист града Београда", бр. 71/15), за који је завршен Рани јавни увид.

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

4.2. Постојеће коришћење земљишта

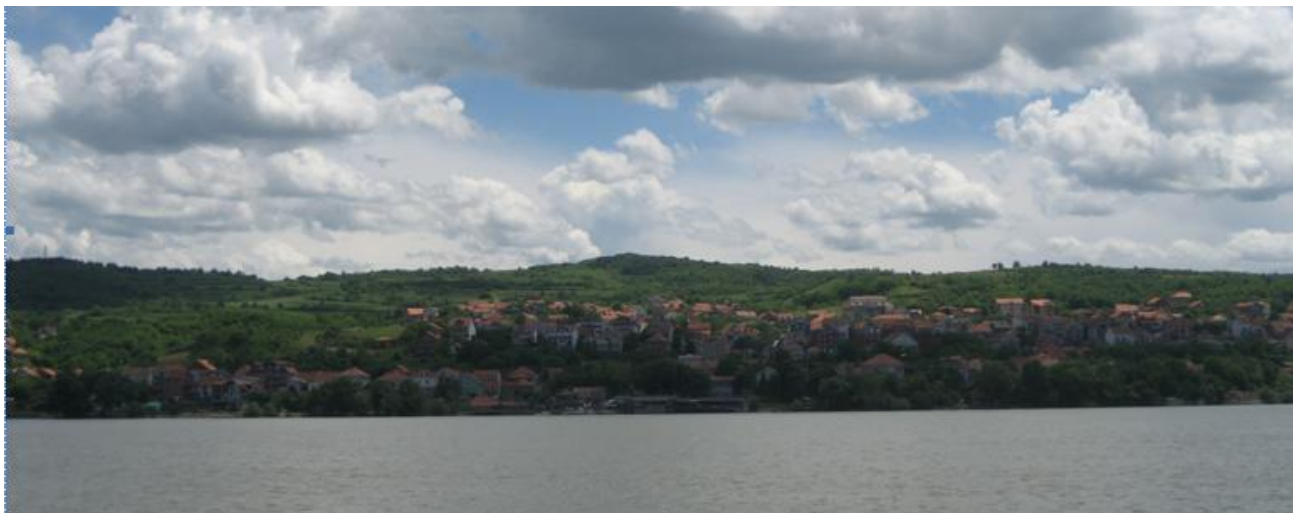
У постојећем стању издвајају се површине за:

- становање
- јавне службе – верски објект
- комуналне површине
- зелене површине
- пољопривредне површине

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојеће коришћење земљишта“ Р 1: 2500.

Површине за становање

Површине за становање заузимају око 48ha. Простире се на Дунавској падини са нагибом ка Улици Маршала Тита и Улици Четврте Флавијеве легије, које се пружају паралелно уз обалу реке. Насеље има везу са овим саобраћајницама преко улица које се управно уливају у овај правац (Деспотовачка 1. део, Деспотовачка 2. део, Маршала Тита и Рамаданска). На подручју Плана јасно се уочава и разликује ткиво у неплански и плански формираним блоковима.



Насеље Вишњица

Становање у неплански формираним блоковима

На великом делу подручја Плана заступљено је становање у блоковима који нису правилно формирани јер не постоји правилно развијена секундарна улична мрежа. Изграђено ткиво уз ове улице се карактерише слободностојећим и једнострано узиданим објектима неправилно постављеним у односу на постојећу регулациону линију и бочне и задње границе парцеле. Претежна спратност објеката је П+1+Пк а евидентирани су појединачни објекти спратности П+2+Пк. Намена објеката је претежно стамбена а на појединачним парцелама, комерцијална намена је једина или претежна.

На вишим деловима падине, на северном и северозападном подручју Плана објекти су сконцентрисани уз попречне улице и некатегорисане путеве, на парцелама које имају веће окућнице са обрадивим површинама. На највишим котама падине у односу на Дунав, становање је опкољено великим пољопривредним и неартикулисаним зеленим површинама и потпуно нестаје.

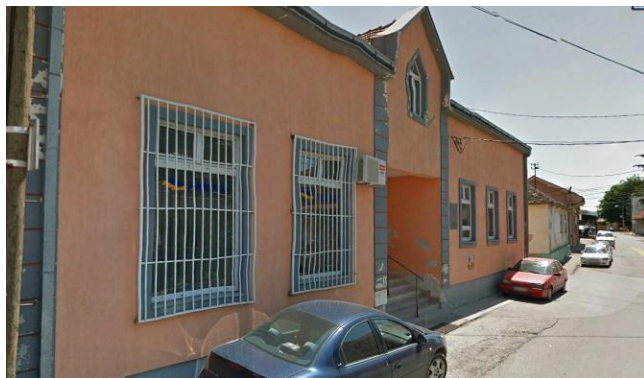
На југоисточном подручју Плана, такође на вишим деловима падине, изнад плански формираних блокова, евидентирана је непланска изградња стамбених објеката за породично и вишепородично становање, које карактерише изградња више објеката на једној парцели са субстандардним међусобним растојањима, спратности до П+2+Пк.

Просечан индекс изграђености у неплански формираним блоковима је око 0.9 а индекс заузетости око 30%.



Улица Маршала Тита





Месна заједница Вишњица – Ул. М. Тита



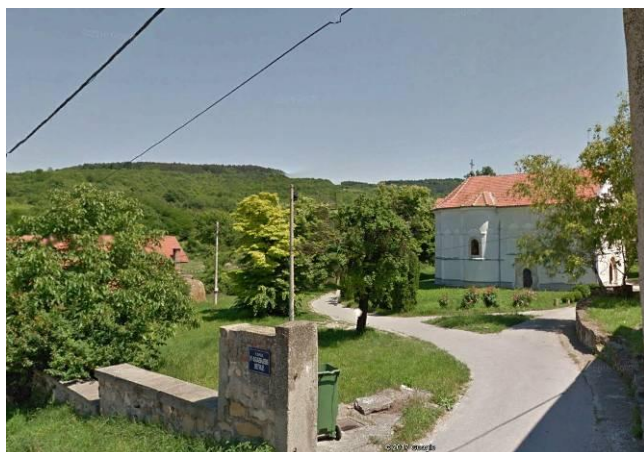
Чесма у Ул. М. Тита



Улица Четврте Флавије легије



Северозападни део падине



Црква Св. Оца Николаја - Ул. Четврте Флавије легије



Дом за старе и негу болесних



Улица Рамаданска





Југоисточни део падине



Становање у плански формираним блоковима

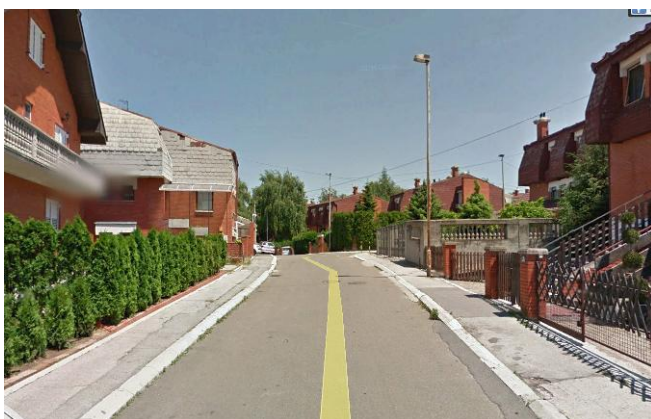
Делови насеља у плански формираним блоковима (уз Улице Исака Њутна и Леонарда да Винчија) који су изграђени на основу *Детаљног урбанистичког плана насеља Вишњица, Измене и допуне* ("Сл. лист града Београда", бр. 11/78, 7/79 и 10/86) који је стављен ван снаге, се карактеришу правилно постављеним слободностојећим објектима са предбаштама, на геометријски правилним парцелама ширине фронта око 18m и површине око 650m², спратности П+1+Пк. Просечан индекс изграђености је око 0.5 а индекс заузетости око 20%. На подручју Плана, уочен је недостатак трговинских и услужних делатности као пратећих садржаја становања.



Улица Деспотовачка 1. део



Улица Леонарда да Винчија



Улица Исака Њутна



Улица Деспотовачка 1. део

Јавне службе - верски објекат

У обухвату Плана на к.п. 354/1 КО Вишњица, на површини од око 0.45ха налази се парохијска црква Светог Оца Николаја са пратећим објектима (стари и нови парохијски дом, објекат за продају књига и свећа и звоник, укупне БРГП око 850m²). Објекат цркве има статус културног добра (Одлука о утврђивању "Сл. Гласник РС", бр. 108/2005).



Комуналне површине - гробље

У обухвату Плана налази се гробље у површини од 0.74 ха. Гробље се неплански шири и није инфраструктурно везано за градску мрежу, није ограђено и нема основне и пратеће садржаје.

Надлежност над гробљем је у Општинској управи односно "Пословни простор Општине Палилула". Градска општина Палилула је на донела Одлуку о проширењу и уређењу месног гробља Вишњица, месног гробља "Сланци", Месног гробља "Велико село" и месног гробља "Овча" („Службени лист града Београда", бр. 43/09).

Зелене површине

У оквиру границе плана нема постојећих јавних зелених површина. Систем зелених површина насеља ослања се на постојећу вегетацију у оквиру осталих намена. На пољопривредним парцелама и дуж њихових обода, као и у делу приобалне зоне, присутна је дрвенаста вегетација у различитим стадијумима сукцесије. У оквиру стамбене зоне уочава се веома различит степен уређености и одржаваности окућница, а вегетациони фонд је различитог квалитета. У том смислу, изузетно уређене зелене површине налазе се у оквиру зоне формираних градских блокова. Црква Светог Николе има уређену порту. Постојеће гробље садржи појединачне вредне примерке вегетације.

Пољопривредне површине

У обухвату Плана пољопривредне површине заузимају око 98.5 ха у оквиру којих су заступљене углавном ратарске и повртарске културе а уочене су и велике запуштене обрадиве површине.



Постојећи објекти и комплекси јавних служби

У обухвату Плана нису евидентирани површине у функцији јавних садржаја. У ширем окружењу Плана евидентиран је објекат основне школе "Иван Милутиновић" у Улици Маршала Тита бр. 101. Школа има око 450 ученика (11 одељења) и ради у две смене. Предшколских установа нема а за потребе смештаја деце предшколског узраста пренамењен је објекат истуреног одељења основне школе "Иван Милутиновић" у улици Дечјој бр. 1.

Установе социјалне заштите

У обухвату Плана нису евидентирани установе социјалне заштите.

На подручју Плана, у домену установа социјалне заштите евидентиран је Дом за старе и негу болесних, Ул. Четврте Флавијеве легије 16, капацитета 60 места и 1500м² који је приватног карактера.



Установе здравствене заштите

У обухвату Плана нису евидентиране установе здравствене заштите.

У ширем окружењу предметног Плана евидентиран је објект примарне здравствене заштите – Здравствена станица Вишњичка бања, у ул. Сестара Букумировић бр. 1а.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Постојеће јавне саобраћајне површине

Предметни простор, са северно-западне стране, тангира Улица Маршала Тита, која представља продужетак Вишњичког пута, део је примарне уличне мреже. Саобраћајнице унутар границе Плана су део секундарне уличне мреже.

Мањи део предметног простора (уз Улицу Маршала Тита) је опслужен линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза путника (у даљем тексту: ЈГПП), чије се трасе пружају улицама Вишњичком и Маршала Тита. Стајалишта линија ЈГПП се не налазе унутар границе Плана.

Паркирање возила обавља се на припадајућим парцелама, у регулацији улица (на тротоару), као и на свим расположивим површинама.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају територија обухваћена границом Плана припада првој и другој висинској зони водоснабдевања града Београда. Прва висинска зона се снабдева водом из постојећег примарног цевовода Ø500 у улици Маршала Тита. Друга висинска зона снабдева се водом из постојећег примарног цевовода друге висинске зоне Ø600 који пролази дуж улице Сланачки пут.

Постојеће стање водоводног система предметне локације не задовољава потребе за водом свих корисника овог дела општине Палилула. Проблеми у водоснабдевању настају због тога што се ово конзумно подручје налази на крају Београдског водоводног система.

У оквиру постојећих улица постоји изграђена водоводна мрежа прве зоне водоснабдевања.

Канализациона мрежа и објекти

Територија обухваћена границом Плана припада Централном канализационом систему.

Реципијенти атмосферских вода су река Дунав и потоци Мајдан до и Градине. Реципијент фекалних вода је постојећи Вишњички фекални колектор, тунелска деоница димензије Ø1500, са постојећим изливом Ø800 у реку Дунав.

На територији Плана нема изграђених секундарних инсталација атмосферске и фекалне канализације.

Водопривреда

На територији обухваћеној границом Плана налази поток Мајдан до и део потока Градине који се уливају реку Дунав (ван границе Плана). Потоци нису регулисани. Уз северну границу Плана налази се река Дунав чија обала на овом потезу није уређена.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђено је пет ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV, 1 kV као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова изграђена је подземно и надземно пратећи коридор саобраћајних површина.

Саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 110/35/10 kV „Београд 1“ и ТС 110/10 kV „Београд 19 – Миријево“.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју издвојеног степена (ИС) „Вишњица“ који је повезан са аутоматском телефонском централом (АТЦ) „Карабурма“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, слободно у земљу или надземно, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Предметно подручје је покривено сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператора.

Постојећа топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене топловодне мреже и објеката.

Постојећа гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене гасоводне мреже и објеката.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Простор обухваћен ПДР-ом захвата десну долину страну реке Дунав, нагиба од 5° до 10°. Основни морфолошки облици у терену су настали радом језерске и речне ерозије, а модификовани су деловањем процеса површинског распадања и падинских процеса, пре свега планарног спирања и клижења.

На основу резултата изведених истраживања установљено је да терен изграђују седименти квартара и неогена. Квартарни седименти се јављају у виду неколико литолошких комплекса различите генезе: пролувијални, делувијални, пролувијално-делувијални и алувијални седименти Дунава. Неогени седименти представљени су лапорима, лапоровитим глинама, песковима и кречњацима тортонске старости.

Ниво подземне воде је углавном константан, са мањим сезонским осцилацијама. Предиспониран правца гравитације подземних вода је ка Дунаву. Прихрањивање издани се врши инфилтрирањем атмосферилја и водама из залеђа, као и водама из оштећене водоводно-канализационе мреже. Дубина до нивоа подземне воде износи од 2-8м, што је условљено дебљином квартарних седимената, односно дубином појављивања водонепропусних терцијерних седимената. На предметном простору су утврђене појаве савремених геодинамичких процеса клизања (активна и умирена клизишта).

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а Београда** истражни простор припада:

- **Региону А** који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошким рејонима **IIA2**, **IIIA4** и **IVA5**.
- **Региону Б** који обухвата алувијалну равну Дунава, односно инжењерскогеолошким рејону **IIIB3**.

РЕЈОН IIA2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Овај рејон обухвата: терене нагиба 5-10°, локално и вертикалне, терене са нивоом подземне воде мањим од 5м и условно стабилне терене.

Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода.

РЕЈОН IIIB3 - неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата делове алувијалних равни испод коте 72 мнв, мртваје, баре и стараче. За коришћење оваквих терена

у урбане сврхе морају се извршити припреме ширег простора које обухватају сложене хидротехничке мелиорације и регулисање терена до које дејства високих вода (насипањем, израдом дренажног система).

РЕЈОН IIIA4 — неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима.

РЕЈОН IVA5 — изразито неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су изразито ограничавајући фактор.

Овај рејон обухвата терене са појавом активних клизишта. Уколико и ови делови терена морају бити укључени за урбанизацију, треба рачунати на обимне и сложене санационе мере, које понекад могу остати без резултата. Првенствено их треба наменити за зелене површине уз примену одређених санационих мера. Уколико се преко ових простора мора прећи линијским објектима неопходно је кроз посебан процес истраживања и пројектовања ближе сагледати техноекономске услове изградње таквих објеката.

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). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени активним клизањем.

4.6. Заштићена културна добра

У оквиру границе Плана налазе се:

- Споменик културе Црква Светог Оца Николаја у Вишњици (културно добро);
- Археолошко налазиште Рамадан (културно добро);
- Археолошко налазиште Црква у Вишњици (претходна заштита).

Укупно подручје Плана се налази у зони очекиваних археолошких налазишта.

4.7. Стање животне средине

У границама предметног плана се не налази ни једно мерно место за праћење и контролу квалитета животне средине.

На основу анализе просторне расподеле појединих параметара загађености ваздуха као и идентификације квалитета ваздуха по топоклиматским зонама приказаних у „Еколошком атласу Београда“, предметно подручје сврстано је у Зону 4 – Брдовито залеђе. Индекс квалитета ваздуха (AQI) за сумпордиоксид и чађ (AQI₂) износи између 0,6 и 0,8 што ваздух на овом простору сврстава у средње загађен, док за сумпордиоксид, чађ и азотдиоксид (AQI₃) износи од 1,0 до 1,4 што такође указује да је ваздух овог подручја средње загађен.

На основу садашњег коришћења простора може се претпоставити да су извори загађења земљишта и вода доминантно последица људских активности, па се као главни загађивачи могу издвојити:

- отпадне воде;
- загађивачи атмосферског порекла који земљиште и воду контаминирају падавинама, односно спирањем пореклом од моторних возила, сагоревањем у индивидуалним ложиштима; и
- чврст отпад различитог порекла – комунални, грађевински и из пољопривреде.

С обзиром да на предметном простору не постоји мерно место за контролу нивоа комуналне буке, у овом тренутку је могуће само на основу постојећег стања, искуства и података са сличних локација закључити да је у оквиру границе Плана доминантан извор буке саобраћај, као и да исти, с обзиром на фреквентност, не прелази дозвољене нивое комуналне буке у животној средини.

У граници Плана се налази и јавна чесма „Вишњица“ која је у редовном мониторингу Градског завода за јавно здравље. Она се, према квалитету воде, сврстава у чесме са високим процентом физичкохемијске и бактериолошке неисправности што је последица органског загађења у оквиру сливног подручја изворишта.

За предметни план је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, под IX-03 бр. 350.14-16/16, дана 14. јула 2016. године, које је објављено у „Службеном листу града Београда“, бр.76/16.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

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:

- Геолошкоморфолошке карактеристике терена – изражена покренутост терена и у појединим деловима подручја присутн одсеци, као и активна клизишта привремено умирена;
- Постојећа изграђеност: у појединим деловима подручја, резултирала уском регулацијом. Саобраћајна мрежа: неразвијена и недовољног капацитета. Парелација: на подручју преовладава парцелација карактеристична за коришћење у пољопривредне сврхе (величина и облик парвела). Недовољна инфраструктурна опремљеност.
- Културно добро: Црква светог оца Николаја и предходна заштита непосредног окружја
- У непосредном окружењу границе плана налази се евидентирано природно добро – Вишњичка бања (извор термоминералне воде). Евентуалне зоне утицаја и правила дефинисаће се у фази Нацрта плана, кроз сарадњу са надлежним институцијама из домена заштите природе и водоизворишта.
- У зони пољопривредног земљишта присутни су природни или биотопи веома блиски природним и високо вредни биотопи (живице, шибљаци и остаци шума). У складу са условима надлежних институција, дефинисаће се мере у фази Нацрта плана.

За предметно подручје донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину плана детаљне регулације насеља Вишњица, градска општина Палилула (*Службени лист града Београда*, бр.76/2016).

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора, планским и инфраструктурним условљеностима и инвестиционим потенцијалима, уређење два постојећа водотока природних корита Градине и Мајдан до и заштита визура, културних и археолошких локалитета.

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 - (КДУ, ОШ, СШ, УС, ЗС, УК)
- комуналне површине

- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- зелене површине
- шуме
- мрежа саобраћајница

Површине осталих намена:

- површине за становање - (C2, C4 и C10)
- мешовити градски центри – M6
- површине за верске објекте и комплексе - BO

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 2500.

7.1.1. Површине јавне намене

Површине за објекте и комплексе јавних служби

У оквиру површина комплекса јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, представљају социјалну инфраструктуру која може бити планирана као пратећи садржаји.

Локација и површине за јавне намене приказане су орјентационо, сходно концентрацијама становника и потреби за уједначеној покривености подручја, а планиране су на основу пројекције броја становника на подручју Плана. Тачан положај, број и појединачни капацитети јавних установа биће дефинисани Нацртом плана у складу са условима надлежних институција.

Комуналне површине

Комплекс гробља треба проширити тако да обухвата следеће катастарске парцеле: к.п. 502/1 и део 570/2 КО Вишњица. Новоформирани комплекс ће бити укупне површине око 1.0 ha.

Проширење постојећег гробља могуће је на мин 20,0m од постојећих објеката индивидуалног становања и мин 250,0 од бунара или извора и одвојити саобраћајном површином од површина осталих намена.

Новоформирани комплекс гробља мора бити уређена површина опремљена основним и пратећим садржајима. Површина комплекса зависи од потребног број гробних места –(око 5.0m²/гробном месту), стопе морталитета, број становника који гравитационо припада гробљу, ротациони турнус. Насеље Вишњица према последњем попису има око 8.497 становника са просечном годишњом смртношћу од 12 на 1000 становника што у површини коју је потребно годишње обезбедити износи 480m². Планирана површина за формирање уређеног комплекса гробља са површином за сахрањивање је довољна за наредних 15 година.

Саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16).

Улица Маршала Тита, која тангира предметни простор са северо-западне стране у рангу је улице другог реда.

У функционално рангираној уличној мрежи града саобраћајнице унутар границе Плана остају део секундарне уличне мреже. Ове саобраћајнице ће бити у функцији садржаја простора кроз који пролазе. Биће планиране за једносмерно и двосмерно одвијања саобраћаја, а у зависности од просторних ограничења и саобраћајних потреба. саобраћајнице које буду слепог краја, планираће се са окретницом која ће омогућити окретање очекиваних возила.

Коначни елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина у оквиру границе Плана, дефинисаће се у току израде Нацрта плана.

У циљу адекватне опслужености предметног простора потребно је планирати увођење нових (или продужавање постојећих) аутобуских линија ЈГПП, а у зависности од планираних садржаја и њиховог просторног размештаја. Развој јавног градског превоза путника овог простора, планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз. За планиране садржаје потребно је у оквиру припадајуће парцеле обезбедити потребан број паркинг места у складу са нормативима из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16).

Бициклистички саобраћај

Према Генералном урбанистичком плану Београда који представља стратешки документ за развој бициклистичких стаза у граду (како се наводи у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I – XIX, у поглављу 3.1.1. *Правила грађења саобраћајне мреже*), бициклистичка стаза на подручју Плана је планирана десном обалом реке Дунав.

Водоводна мрежа и објекти

Да би се обезбедило снабдевање конзума прве висинске зоне довољним количинама воде са довољним притиском потребно је изградити резервоар „Вишњица 1“ и доводни цевовод Ø500mm од крајње тачке постојећег примарног цевовода у улици Маршала Тита. С обзиром на потребу дефинисања комплекса резервоара потребно је урадити Генерални пројекат уз обавезу преиспитивања гелашке стабилности терена. Резервоар планирати фазно у складу са планираним развојем насеља.

За снабдевање корисника друге висинске зоне потребно је изградити резервоар „Вишњица 2“ (ван границе Плана) и доводни цевовод од постојећег примарног цевовода друге висинске зоне Ø600. За предметни резервоар и цевовод није урађена планска и техничка документација.

Секундарна водоводна мрежа се планира као прстенаста, димензија минØ100. Трасу водоводне мреже водити у јавној површини.

Канализациона мрежа и објекти

Према Генералном решењу београдске канализације територија на којој се налази предметна локација, припада Централном канализационом систему и то делу на коме је планиран сепарациони систем канализације.

Након изградње постројења за пречишћавање отпадних вода у Великом селу и главног колектора - Интерцептора, постојећи излив Вишњичког фекалног колектора у Дунав ће бити укинут, а све воде ће се одвести у Интерцептор тунелским одводом.

Прикључење Вишњичког фекалног колектора је обрађено у Идејном пројекту тунелског одвода Вишњичког фекалног колектора у Интерцептор, РО Хидропројект, РЈ „Хидротехничке конструкције“, Београд 1986. Године. Имајући у виду знатну временску дистанцу потребно је да се иновира постојећа техничка документација јер је дошло до значејних измена урбанистичких планова па је потребно поново димензионисање система као и места прикључења на Интерцептор. Обзиром да за територију у оквиру границе Плана никада није урађена техничка документација потребно је да се уради Идејни пројекат атмосферске и фекалне канализације за целокупно сливно подручје.

Дуж планираних и постојећих саобраћајница потребно је поставити секундарну канализациону мрежу минималног пречника Ø250 за фекалне воде и Ø300 за атмосферске воде. Трасе планираних инсталација водити у јавним површинама.

Водопривреда

За дефинисања јавног земљишта неопходну ширину коридора за постојеће потоке Мајдан до и Градине одредити према техничкој документацији и условима ЈВП „Србијаводе“.

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање потрошача планира се из планиране ТС 110/35/10 kV „Вишњичко поље“ као и постојећих ТС 110/35/10 kV „Београд 1“ и ТС 110/10 kV „Београд 19 – Миријево“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта Плана. Поменута ТС 110/35/10 kV планирана је Планом детаљне регулације стамбеног насеља „Вишњичко поље“, општина Палилула и општина Звездара (Службени лист града Београда, број 26/11).

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити:

- потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу објекта или као слободностојећи објекат;
- потребан број кабловских водова 10 kV од планиране ТС 110/35/10 kV „Вишњичко поље“, као и од постојећих ТС 110/35/10 kV „Београд 1“ и ТС 110/10 kV „Београд 19 – Миријево“, до планираних ТС 10/0,4 kV.

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.

Планиране еее 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 еее водова.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи еее водови потребно их је изместити или заштитити.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, реконструкцијом постојећих кабловских подручја издвојеног степена „Вишњица“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних и оптичких тк каблова са монтажом одговарајуће активне и пасивне тк опреме.

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.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њену заштититуту или измештање.

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже потребно је обезбедити потребан број простора (посебан или заједнички за више оператора) за смештај активне и пасивне тк опреме базне станице (БС) мобилне телефоније.

Планиране БС повезати оптичким тк каблом, кроз планирану и постојећу тк канализацију, на постојећу транспортну тк мрежу.

Планирана топловодна мрежа и објекти

Планирати топлификацију предметног обухвата из правца топлане „Вишњичка Бања“, односно топлана „Дунав“ и „Миријево“.

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Могућа је гасификација предметног обухвата из правца Вишњичке улице.

Планиране зелене површине

Планом је предвиђено формирање јавних зелених површина (1,5 ha) и шума (15 ha).

Јавне зелене површине планиране су у виду два заштитна појаса, у зони формираних градских блокова, северозападно од улица Исака Њутна и Леонарда да Винчија. Планиране су као густе заштитни масиви аутохтоне вегетације, минимално опремљени, са минималним процентом незастртих површина.

Шуме су планиране на делу пољопривредног земљишта где је присутна природна сукцесија. Планиране су са примарно заштитном функцијом, од чега зависи састав планиране шумске састојине. Због могућег рекреативног потенцијала, планира се њихово основно опремање.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за становање

Зона породичног становања у формираним градским блоковима у периферној зони града (C2)

У оквиру Плана за намену становање типа C2 *Зона породичног становања у формираним градским блоковима у периферној зони града* предвиђено је око 6,8ha. Имајући виду у постојеће ткиво, планира се задржавање постојеће структуре парцела и умерена додатна изградње (до П+1+Пк) уз поштовање осталих правила која ће бити дефинисана кроз израду нацрта Плана.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ПЕРИФЕРНОЈ ЗОНИ ГРАДА (C2)
основна намена површина	• породично становање
компатибилност намене	• са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% • на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	• индекс заузетости („З“) на парцели је до 40% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	• индекс изграђености („И“) на парцели је до 0.8 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	• максимална висина венца објекта је 9.0m, а висина слемена 12.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пк/Пс. • максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
услови за слободне и зелене површине	• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 40%
решење паркирања	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије • до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему

	према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
заштита културног наслеђа	све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Зона породичног становања - санација неплански формианих блокова (C4)

У оквиру Плана за намену становање типа C4 *Зона породичног становања – санација неплански формианих блокова* предвиђено је око 6,2ha. Имајући виду у постојеће ткиво, планира се формирање адекватне саобраћајне мреже и стамбених блокова, спратности П+1+Пк уз поштовање осталих правила која ће бити дефинисана кроз израду нацрта Плана.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - САНАЦИЈА НЕПЛАНСКИ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА (C4)
основна намена површина	породично становање
компатибилност намене	- са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% - на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина - општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	- индекс заузетости („З“) на парцели је од 30% до 50% - индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	- индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.2 - индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	- максимална висина венца објекта је 9.0m, а висина слемена 12.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пк/Пс. - максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
услови за слободне и зелене површине	- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 20%
решење паркирања	паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	- објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електричну енергију или други алтернативни извор енергије; - до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
заштита културног наслеђа	све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Зона становања у новим комплексима (C10)

У оквиру Плана за намену становање типа C10 *Зона становања у новим комплексима* предвиђено је око 57ha. У овој фази и на основу, расположиве документације (недостаје Топографски план) у наведеној зони дат је илустративни приказ саобраћајне мреже и макро блокова. Имајући у виду препоруке планова вишег реда, на овом простору планира се

комбиновање више типова становања, од вишепородичног становања спратности П+4+Пк до прелазног облика ка породичном становању спратности П+1+Пк.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА У НОВИМ КОМПЛЕКСИМА (С10)
основна намена површина компатибилност намене	• породично и вишепородично становање • са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и друге јавне намене, верски комплекси, зелене површине, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% • на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
број објеката на парцели	• на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта, а дозвољено је и формирање грађевинског комплекса са више катастарских парцела
индекс заузетости парцеле	• према примењеној зони
индекс изграђености парцеле	• према примењеној зони
висина објекта	• према примењеној зони
услови за слободне и зелене површине	• проценат слободних и зелених површина је према примењеном типу становања • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30%
решење паркирања	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	• све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Мешовити градски центри

Зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности типа М6

Зоне мешовитих градских центара у зони ниске спратности типа М6, спратности до П+2+Пк, планирана је у површини од 0,85 ha уз Рамаданску улицу, која представља једну од основних веза новог дела насеља са Улицом Маршала Тита. У непосредном контакту је са планираним јавним наменама (основна школа, комбинована дечија установа, здравствена установа и установа социјалне заштите) што даје могућност формирања локалног центра.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (М6)
основна намена површина	• мешовити градски центар • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%

	у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	- са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% - општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	- индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% - индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	- индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.5 - индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	- 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.
услови за слободне и зелене површине	- 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 одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	- објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу или други алтернативни извор енергије - до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
заштита културног наслеђа	све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Површине за верске објекте и комплексе

Локација верског објекта *Црква светог оца Николаја*, која представља споменик културе и налази се у зони предходне заштите археолошког локалитета *Црква у Вишњици*, задржава се у постојећем стању и евентуалне потребне интервенције планираће се, у фази Нацрта на основу услова надлежних институција.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
Површине за становање	48.27	29	117.14	71
Мешовити градски центри	/	/	0.85	0.5
Верски објекти и комплекси	0.41	0.6	0.41	0.6
Површине за објекте и комплексе јавних служби	/	/	9.08	5.4
Комуналне површине	0.82	0.4	0.92	0.5
Зелене површине	10.61	6.4	1.52	0.9
Саобраћајне површине	6.60	4.0	19.50	11.8
Пољопривредне површине	98.33	59.6	/	/
Шуме	/	/	15.07	9.0
Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	/	/	0.55	0.3
УКУПНО	165.04	100	165.04	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	165 ha	165 ha
БРГП становања	75700m ²	643200m ²
БРГП мешовитих градских центара	/	12750m ²
БРГП верских објеката	850m ²	850m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	/	45400m ²
БРГП укупно	76550m²	702200m²
бр. станова	757	8168
бр. становника	2482	23685

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
Намена	Зона	"И" индекс изграђ.	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"И" макс. индекс изграђеност и парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина
Површине за становање	С2	0.5	П+1+Пк/Пс	60	0.8	П+1+Пк/Пс	П+1+Пк/Пс	60
	С4	0.9	П+2+Пк/Пс	50	1.2	30-50	П+1+Пк/Пс	50
	С10	1.5	П+1+Пк/Пс – П+4+Пк/Пс	50	Према примењеној зони			
Мешовити градски центри	М6	1.5	П+2+Пк/Пс	40	1.5	60	П+2+Пк/Пс	40

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГРА

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:

- Форирање нових стамбених површина за реализацију потреба за вишепородичним и породичним становањем;
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације у делу непланске градње;
- Опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре;
- Унапређење стања животне средине кроз инфраструктурно опремање подручја;
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње;
- Употпуњавање и унапређење важних градских визура и силуете града.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | P 1: 5000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1: 2500 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1: 2500 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Вишњица, градска општина Палилула
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Програмски задатак