

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА БЛОКА 70а

ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације подручја блока 70а, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу:

- Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја блока 70а, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр.77/16) (у даљем тексту: Одлука).

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне намене и правила уређења и грађења предметног простора, односно потреба и могућности нове изградње у оквиру отвореног блока у складу са постојећом композицијом блока, оствареним просторним вредностима и капацитетима, потребним капацитетима објеката јавних служби, интерном мрежом саобраћајница, паркирању и постојећим слободним и зеленим површинама, као и мерама санитарне заштите изворишта.

На иницијативу ЈП Склоништа, размотриће се могућност надзиђивања склоништа у блоку.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Нови Београд, простор између регулације улица Др Агостина Нета на источној страни блока, границе Измена и допуна детаљног урбанистичког плана дела савске обале у Новом Београду ("Службени лист града Београда", бр.25/88) ка јужној страни блока, регулације улице Омладинских бригада на западној страни блока и на северној страни блока до границе зоне за спровођење путем непосредне примене правила грађења, која је дефинисана Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16), са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације подручја блока 70а износи око 20 ха. Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

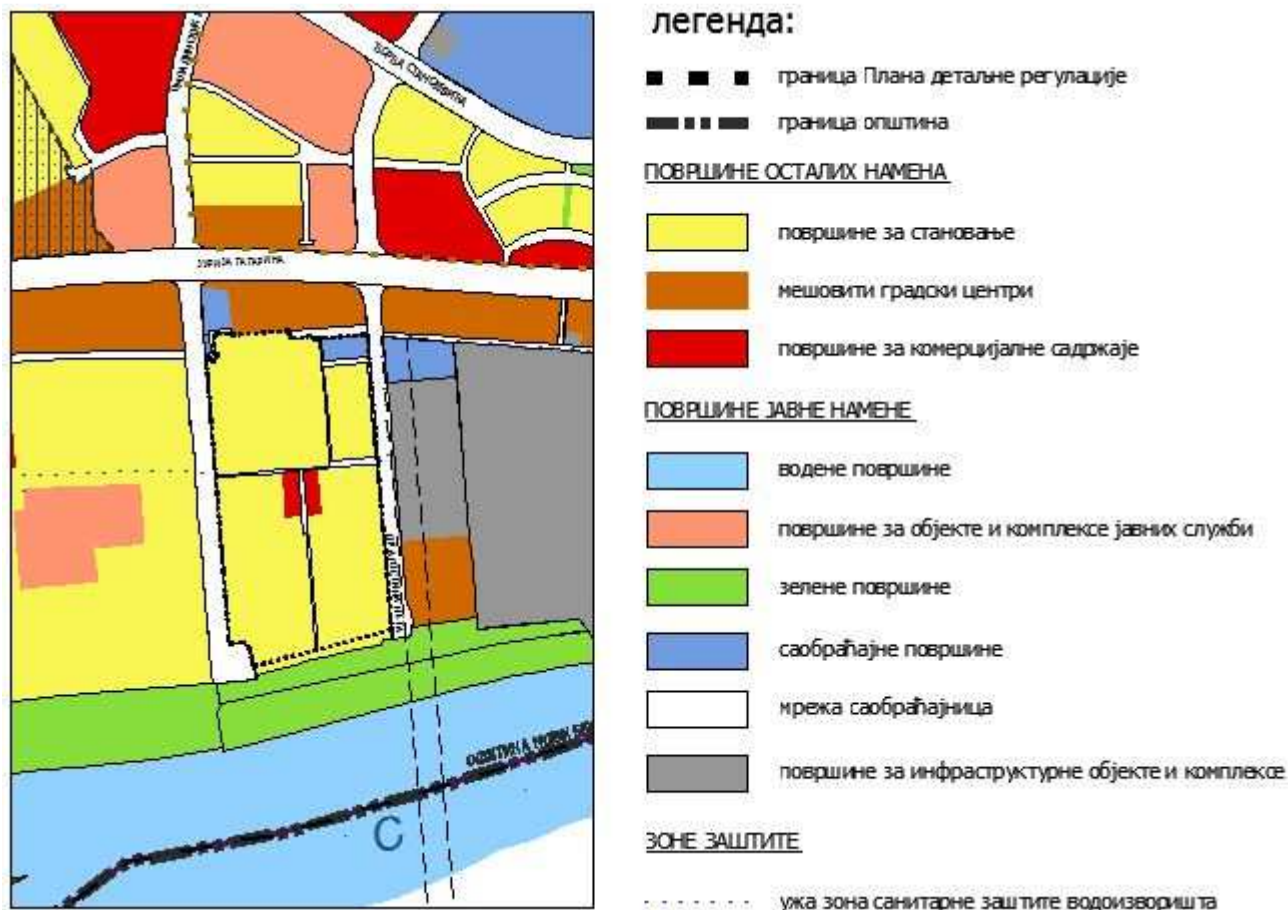
- орто-фото снимак.

Предложена граница Плана приказана је на графичким прилозима овог елабората.

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

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

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



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

Према ПГР Београда површине у оквиру границе плана намењене су:

површинама јавних намена:

- саобраћајне површине;

површинама осталих намена:

- површине за становање; и
- површине за комерцијалне садржаје

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



Слика бр.2: Извод из графичког прилога - "Спровођење"

У обухвату Плана нема заштићених природних и културних добара.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде.

Урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:

- Одлука о припремању регулационог плана за централну зону и зоне центара градских потцелина на територији Генералног урбанистичког плана Београда, ("Службени лист града Београда", бр.12/01);
- Одлука о припремању регулационог плана блока 70 у Новом Београду, ("Службени лист града Београда", бр.26/01);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ППППН "Београд на води" са прикључком до БИП-а, градске општине Сурчин, Нови Београд и Савски венац, ("Службени лист града Београда", бр.51/14);
- Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ППППН "Београд на води" градске општине Земун, Нови Београд и Савски венац, ("Службени лист града Београда", бр.69/14);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу ванградског топловода од те-ТО "Никола Тесла" у Обреновцу до ТО "Нови Београд" градске општине Обреновац, Сурчин и Нови Београд, ("Службени лист града Београда", бр.30/15);

- Регулациони план за изградњу ТС 35/6 kV "Остружница" са двоструким водом 35 kV до ТС 110/35 kV "топлана Нови Београд", ("Службени лист града Београда", бр.24/95); и
- Измена и допуна детаљног урбанистичког плана дела савске обале у Новом Београду, ("Службени лист града Београда", бр.25/88).

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,
- комерцијалне садржаје,
- саобраћајне површине,
- зелене површине отвореног блока и
- неуређене зелене површине површине.



Слика бр.3: Ортофото снимак блока 70а



Слика бр.4: Централни део блока, стамбени објекти, комерцијални објекти, дечије игралиште

Површине за становање

У оквиру предметног простора, преовлађујућа намена је колективно становање у оквиру отвореног блока. Типологија објеката је јединствена. Објекти су доброг бонитета, спратности П+7+Пс.



Слика бр.5: Објекти колективног становања

Блок 70а је у целини реализован плански, с тим да нису изведени објекти друштвеног стандарда. У оквиру блока нема нелегалне градње.

Комерцијални садржаји

Постојећи комерцијални и услужни садржаји заузимају површину од око 0,50 ха. Налазе се у централном делу блока. Објекти су доброг бонитета, спратности од П до П+Пк.



Слика бр.6: Објекти комерцијалних делатности

Зелене површине

Зелене површине у обухвату Плана су:

1. блоковско зеленило - зелене површине отворених блокова, уз објекте колективног становања;
2. линеарно зеленило уз саобраћајнице и пешачке стазе,
3. линеарно зеленило отворених паркинга, и
4. неуређене зелене површине.



Слика бр.7: неуређена зелена површина

У оквиру граница плана, постојећа вегетација је плански подигнута пре више од четири деценије. Процентуално, квалитативно и функционално задовољава све потребне нормативе и стандарде за озелењавање површина отвореног блока.

Зеленило је доброг бонитета, у пуној снази и виталности, најзаступљеније врсте високих лишћара и четинара су: платани, јавори, брезе, јаблани, беле тополе, кедрови, борови и др. На затрављеним површинама присутно је листопадно, четинарско и зимзелено дрвеће средње висине, различите форме шибља и полеглог жбуња, живе оgrade, уопштено вегетација са различитим фенофазама листања и цветања. Паркинг места засењена су дрворедима липе, платана и јавора.

Постојећи фонд вегетације у блоку 70а, у великој мери је високог бонитета у одличном физиолошком и естетском стању. Сви типови зеленила унутар блока 70а су међусобно повезани у једну целину, тако да је створена зона пријатног и функционално независног микроклиматског локалитета.

У оквиру блока 70а, на површинама које су првобитно планиране за изградњу јавних објеката, налазе се две неуређене зелен површине од укупно 2,1 ha .

Објекти и комплекси јавних служби

У оквиру планског подручја нема објеката и комплекса јавних служби.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Границу Плана, на западној страни тангира Улица Омладинских бригада (у рангу улице другог реда), и са источне стране Улица Др. Агостина Нета (део секундарне уличне мреже).

Саобраћајнице унутар границе су део секундарне уличне мреже.

У постојећем стању предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају улицом Омладинских бригада, чији терминус „Нови Београд (блок 70а)“ се налази у непосредној близини границе Плана.

Такође, у оквиру зоне петоминутне пешачке доступности налазе се стајалишта аутобуског и трамвајског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом Јурија Гагарина.

Паркирање возила обавља се на отвореним паркинг површинама уз улицу Омладинских бригада и Др. Агостина Нета, уз саобраћајнице секундарне уличне мреже унутар предметног простора, као и на свим расположивим површинама.

У Улици Омладинских бригада обострано су изведене једносмерне бицикличке стазе.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђен је већи број трансформаторских станица (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 пратећи коридор саобраћајних површина.

Саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 12 (ФОБ)“.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју „МСАН 8“ и „МСАН 9“ (претплатнички вишесервисни приступни чвор-енгл. Multi-service Subscriber Access Node) који су повезани на аутоматску телефонску централу (АТЦ) „Бежанија“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

У постојећој тк канализацији изграђен је већи број оптичких тк каблова транспортне мреже Београда.

У централном делу Плана, на крову објекта, изграђена је базна станица (БС) Мобилне телефоније Србије.

Топловодна мрежа и објекти

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

У оквиру границе Плана изведен је магистрални топовод пречника Ø355,6/500mm, од којег је изведена топоводна мрежа до свих постојећих објеката.

Гасоводна мрежа и постројења

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

Водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београд.

У близини границе Плана пролази ужа зона санитарне заштите Београдског изворишта, режим коришћења треба ускладити са правилима која важи за ту зону заштите изворишта, а дефинисана су Решењем Министарства здравља Републике Србије о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда број: 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014. године.

Кроз предметну територију пролазе цевоводи:

- водовод Ø150 mm,
- водовод Ø200 mm,
- водовод Ø250 mm и
- водовод Ø300 mm.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода.

На предметној територији налазе се следећи објекти београдске канализације:

- ААЦ300, ААЦ 350, ААЦ 400, ААЦ 500, ААЦ 600, ААЦ 800, ААЦ 1000, ААЦ1500;
- АБ 800, АБ 1000, АБ 1500, АБ 110/150;
- ФАЦ 250, ФАЦ 300, ФАЦ 400;
- двојни колектор А180/270Б+Ф160/160Б из правца блока 70а правца Ивана Рибара.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а** истражни простор припада **Региону Б** који обухвата алувијалне равни Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошком рејону **IIБ1**. Овај рејон обухвата вештачки насуте делове алувијалних равни Саве и Дунава и сврстан је у условно повољне терене за урбанизацију. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

РЕЈОН IIБ1 - Терен изграђују квартални седименти представљени језерским, алувијално-језерским и алувијалним наносом до коте 71m_{пв}, преко којих је извршено нивелисање терена до апсолутних кота 75-76 m_{пв} рефулираним песком. Приповршинску зону изграђују прашинасто-песковите глине, јако до средње деформабилне, водом засићене, претежно слабо водопрпусне. Оваква својства терена, заједно са насипом, чине терен овог рејона изузетно хетерогеним. У подини ових седимената заступљени су растресити до средње збијени, стално водом засићени, песковито-шљунковити седименти "фације корита", дебљине 6-10m. Подину алувијалних наноса чине речно-језерски седименти у којима преовлађују песковито-шљунковити седименти који су мање деформабилни, водом засићени и водопрпусни. Подински део кварталних седимената представљен је језерским глинама и песковима. Геолошку основу терена изграђују терцијарне лапоровите глине.

У терену су формиране две издани: горња слободна и доња сапета (колектор изворишта Београда). Горња, слободна издан, формирана је у насипу, на коти 70-72m_{пв}, где је неповољнији утицај Саве, обзиром на бржу инфилтрацију воде кроз песак. При максималном водостају треба очекивати максимални ниво слободне издани до коте 74,0m.

Доња, сапета издан, формирана у песковито-шљунковитим седиментима алувијалног и речно-језерског наноса, у хидрауличкој је вези са Савом.

Имајући у виду приказана инжењерскогеолошка својства терена, дају се следеће геотехничке препоруке:

Изградња новопланираних објеката

При планирању објеката на овој локацији треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити још у току извођења темељног ископа испод коте 74 m_{пв}. Ископ за темеље се мора обавезно радити уз прописану заштиту подгадом (дијафрагме, шипови). Само темељење под водом је тешко изводљиво, нарочито у невезаним песковитим материјалима. Подземну воду, која ће се јавити у ископу, потребно је евакуисати применом игло-филтера, депресионих бунара и сл. Њихове

капацитете и самим тим и радијус дејства (дубина, пречник, пумпе) и распоред око темељног ископа треба одредити у складу са коефицијентом филтрације. Ниво подземне воде обарати до нивоа који ће испунити услове за несметан рад и обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме. Свако снижавање нивоа подземне воде у оваквим материјалима, може довести до испирања песковитих честица (суфозија) и у случају постојања суседних објеката, до нестабилности и штетног слегања тла испод истих, па се захтевају веће мере опреза.

Слегање терена под објектом услед сабијања стенских маса у његовој подлози могу бити велика и неравномерна, поготово код тешких објекта. До слегања може доћи услед бочног истискивања слабо носивих муљевитих стенских маса које су присутне у подлози.

Објекте веће спратности који су великог оптерећења (које ће се од њих преносити на тло) фундирати дубоко на шиповима, с тим да се у зависности од конструктивног дела објекта део оптерећења може преносити и на темељно подтло.

Изградња саобраћајница и инфраструктурних објеката

Са геотехничког аспекта, предметна локација спада у терене високе осетљивости и ризика услед хаварија у систему тло-инфраструктурна мрежа. Изградњом саобраћајница и објеката инфраструктуре ангажоваће се слој насипа од рефулираног песка. У оваквим материјалима, услед неадекватног коришћења (нпр. перманентно натапање водама из оштећене водоводно-канализационе мреже), могу да се изазову накнадна слегања тла, која утичу на даље изазивање деформација и оштећења на објектима инфраструктуре. Уколико се тло дуже изложи накнадном натапању, услед смањења физичко-механичких параметара и испирања финијих честица, може доћи до оштећења и на објектима високоградње. У циљу спречавања поменутих, нежељених ефеката, при изградњи саобраћајница и пратеће инфраструктуре (водоводно-канализациона мрежа), неопходно је на објектима водоводно-канализационе мреже обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шахти, као и системе чворишта и прекидне коморе.

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

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Непосредно уз подручје плана налази се Топлана "Нови Београд" која је означена као локација са великим еколошким ризиком која такође припада подручју за које је неопходна детаљна анализа постојећих намена и објеката на ужу зону заштите водоизворишта.

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:

- Предметна локација се делом налази у ужој зони санитарне заштите београдског водоизворишта, због чега је неопходно спроводити мере заштите подземних вода и земљишта прописане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр.92/08), Решењем о зонама санитарне заштите на административној

територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (бр.530-01-48/2014-10 од 01.08.2014, Министарство здравља РС) и другом законском регулативом.

- У сарадњи са надлежним министарством и другим институцијама прецизно ће се утврдити утицаји ТО "Нови Београд" на животну средину и зоне угрожености. Након тога утврдиће се могућности и правила изградње.

Секретаријат за заштиту животне средине је донео Решење о приступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину Плана детаљне регулације подручја Блока 70а, ГО Нови Београд, под IX-03 бр.350.14-36/16, од 14.07.2016. године.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

Циљеви израде плана су да се:

- дефинише јавни интерес и дају правила уређења простора;
- дефинишу планиране саобраћајне матрице отвореног блока у складу са потребама постојећих и планираних објеката и комплекса;
- дефинишу припадајуће јавне површине неопходне за функционисање постојећих јавних служби и комплекса (вртић);
- унапреде постојеће зелене и слободне површине отвореног блока;
- утврде мере заштите животне средине и
- унапреде начини коришћења становања и пратећих садржаја стамбених објеката (склоништа).

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Претежна намена површина је вишепородично становање, у оквиру кога се планира нова изградња на једној локацији и санација и одржавање постојећих објеката.

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом
- површине за објекте и комплексе јавних служби.

Површине остале намене:

- становање
- комерцијалне делатности

7.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

7.1.1.1. Саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

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

Улица Омладинских бригада, која тангира предметни простор са западне стране, остаје у рангу улице другог реда. Улица Др. Агостина Нета, која тангира предметни простор са источне стране, постаје улица другог реда.

Остале улице унутар предметног подручја остају део секундарне уличне мреже.

Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз.

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

Бициклистички саобраћај

Према Генералном урбанистичком плану Београда који представља стратешки документ за развој бициклистичких стаза у граду, поред постојеће стазе у Улици Омладинских бригада, планирана је и стаза дуж Улице др. Агостина Нета.

Водоводна мрежа и објекти

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана:

- постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода,
- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу водоводне мреже за потребе нових корисника.

Канализациона мрежа и објекти

Преко предметне територије планира се растеретни кишни колектор димензија Ø3000 mm. (План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16).

Објекте прикључити на постојећу канализациону мрежу.

Топловодна мрежа

Планирани потошачи могу се прикључити на постојећу топловодну мрежу изведну унутар границе Плана изградњом топловодних прикључака.

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

Електроенергетска мрежа и објекти

Према ПГР Београда, у оквиру границе Плана западном страном Улице др Агостина Нета, планира се изградња два подземна кабловска вода 110 kV, у истом рову, услед каблирања надземног вода број 146АБ веза ТС 220/110/35 kV „Београд 5“ и ТС 110/35 kV „Топлана Нови Београд.

Заштитини појас за подземни вод 110 kV је 2 m од ивице армирано-бетонског канала. Односно, укупна ширина заштитног појаса за два подземна вода 110 kV, положена у истом рову, износи минимално 5,5 m.

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на ТС 110/10 kV „Београд 12 (ФОБ)“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта плана.

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 ТС 110/10 kV „Београд 12 (ФОБ)“ 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.

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

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације.

За планиране објекте колективног становања приступну тк мрежу реализовати FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом IP (на бази интернет протокола – енгл. Internet Protocol) тк уређаја или GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network)

технологијом у топологији FTTN (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, посредством постојећих и планираних тк концентрација.

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

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

Зелене површине

Блоковско зеленило се задржава према постојећем стању, уз могућу допуну простора новим садницама дрвећа и шибља.

У оквиру комплекса предшколског образовања уређена дворишта намењена игри деце са уређеним зеленим површинама заузимају мин. 40% површине комплекса у директном контакту са тлом.

7.1.1.2. Објекти и комплекси јавних служби.

На основу Анализе блокова 45, 44, 70 и 70а са предлогом распореда јавних објеката дечјих установа, основних и средњих школа („РС Art" д.о.о 2016. године) за коју је Секретаријата за образовање и дечију заштиту издао позитивно мишљење број VII-03 број 35-33/2017 од 24.02.2017.године, утврђена је потреба да се у оквиру блока 70а дефинишу површине за изградњу предшколске установе, а деца основношколског узраста се прихватају у основној школи која се налази у оквиру блока 70.

Комисија за планове Скупштине града Београда на 248. седници одржаној 21.03.2017. године усвојила је поменути Анализу са предложеним измењеним распоредом објеката јавне намене у односу на намену површина дефинисану Планом генералне регулације, а на начин како је предложено у приложеној скици ЈУП "Урбанистички завод Београда".

У фази израде нацрта плана, у сарадњи са надлежним институцијама, провериће се потребни капацитети објеката јавне намене.

Предшколске установе

Општа правила уређења и грађења

У оквиру блока 70а планира се изградња предшколске установе.

Оптималан капацитет предшколске установе је 270 корисника.

Сва правила и нормативи за изградњу објекта предшколске установе дефинисаће се у фази израде Нацрта плана у складу са условима надлежних институција.

7.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Становање

Зона С1

Постојеће становање које се задржава уз могућу санацију и одржавање објеката.

Зона С2

Планира се нова стамбена изградња на површини од 1,4ха. Типологија нових стамбених објеката биће усклађена са карактеристикама постојећег стамбеног фонда.

Комерцијалне зоне и градски центри

Планира се изградња комерцијално садржаја изнад појединих постојећих склоништа у складу са иницијативом ЈП Склоништа и могућношћу директног приступа објекту. Спратност нових објеката је П, максимална висина објеката је 4,0m.

7.1.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине за становање	12,4	64,2	13,8	71,5
површине комерцијалних садржаја	0,5	2,6	0,5	2,6
неуређене зелене површине	2,4	12,4	-	-
површине за објекте и комплексе јавних служби	-	-	0,7	3,6
саобраћајне површине	4,0	20,8	4,3	22,3
УКУПНО	19,3	100	19,3	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	19.3	19.3
БРГП становања	216000	248000
БРГП комерцијалних садржаја	5000	5500
БРГП објеката и комплекса јавних служби	-	5300
БРГП укупно	221000	258800
бр. станова	2700	3100
бр. становника	7800	9000

Табела процењених капацитета нове изградње

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
Намена	Зона	"И" / "З" индекс изграђ. / заузетост и парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"И" макс. индекс изграђено сти парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратно ст	мин. % зелених површи на
Површине за становање	C1	2,5/35%	пост.	65%	2,0 у блоку	35% у блоку	пост.	65%
	C2	2,5/35%	П+7+Пс/ 28,5m	65%				
Површине за комерц. садржаје	K1	пост.	пост.	пост.	2,0	80%	12 м	20%
Површине за објекте и комплексе јавних служби	ПУ	0,6 30%	П+1	40%	15-25м ² /детету	-	П+1	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:

- повећање стандарда становања, атрактивности подручја;
- опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре;
- унапређење стања животне средине кроз примену датих мера и
- рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1: 1000 |
| 2. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1: 1000 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
- Подаци о постојећој планској документацији
- Урбанистичка анализа блокова 44, 45, 70 и 70а са предлогом распореда јавних објеката дечијих установа, основних и средњих школа коју је израдило предузеће PC art
- Сагласност Секретаријата за образовање и дечју заштиту на Анализу из става 4.
- Записник са 248 седнице Комисије за планове Скупштине града Београда
- Допис ЈП Склоништа