



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

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА УЗ ОВЧАНСКИ ПУТ, ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, 2017. ГОДИНА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

**Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу
Београда, ЈП**
Његошева 84, 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:

Весна Исајловић, дипл.инж.арх.
Весна Мартиновић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Саобраћај:

Олга Стојковић, дипл.инж.грађ.
Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.
Даница Панић, дипл.инж.грађ.
Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Надежда Ковачевић, дипл.инж.грађ.
Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.

Геологија:

Водоводна и канализациона мрежа:

Топловодна и гасоводна мрежа:

Електроенергетска и тт мреж

Објекти и комплекси јавних служби:

Емил Димитров, дипл.инж.арх
Божидар Бојовић, дипл.простор.план.
мр Борка Протић, дипл.инж.арх.
Соња Костић, дипл.ист.ум.
Јелена Маринковић, дипл.простор.план.
мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх.
Зоран Митровић, грађ.тех.
Звездана Мојсић, спец.струк.инж.геод.

Култура:

Заштита животне средине:

Заштита природе и зеленило:

Техничка сарадња:

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.

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

Милица Јоксић, дипл.инж.арх.

**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 јавне саобраћајне површине	6
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе.....	7
	Електроенергетска мрежа и објекти	7
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	8
4.6.	Стање животне средине	9
5.	ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА	10
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	13
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	13
7.1.	Планирана претежна намена површина.....	13
7.1.1.	Површине јавне намене	13
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	13
7.1.2.	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	14
	Електроенергетска мрежа и објекти	15
	Зелене површине.....	17
7.1.3.	Површине остале намене.....	17
	Планиране површине за становање.....	17
	Планиране комерцијалне зоне и градски центри	19
7.1.4.	Површине јавне и/или остале намене	20
7.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП.....	21
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	22
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	23
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	23

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА УЗ ОВЧАНСКИ ПУТ, ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради плана детаљне регулације уз Овчански пут, градска општина Палилула** („Службени лист града Београда“, бр. 77/16 и 114/16) (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. Његошева 84, којом се предлаже саобраћајно и инфраструктурно опремање подручја и утврђивање правила уређења и грађења предметног простора у складу са планираним капацитетима изградње.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Палилула а оквирна граница Плана је одређена границом Плана 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), границом зоне за спровођење путем непосредне примене правила грађења дефинисане Планом генералне регулације и регулацијом канала Себеш (граница између катастарских општина Крњача и Борча, односно Крњача и Овча), како је приказано на графичким прилозима *“Предлог границе Плана детаљне регулације”*.

Површина обухваћена овим Планом детаљне регулације износи око **367 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;
- расположива копија плана у Р=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 Плана на орто-фото снимку“ Р 1: 2500.

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).

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), територија обухваћена границом овог Плана припада **Целини VI.**

Целина VI– Овча, Борча, Крњача

Карактер ове целине чине стамбена насеља Овча, Борча, као и насеље Збег са гробљем Збег. Највећи део стамбеног ткива чине неплански настали породични објекти, различите типологије, али спојени у скоро јединствену целину. Изграђени су на неповољним теренима са високим нивоом подземних вода, непотпуном инфраструктурном опремљеношћу и неразвијеном мрежом централних и пратећих садржаја. Неопходно је санирање постојећих зона непланске изградње у оквиру којих постоје и значајни простори за нову изградњу. Потребно је заокруживање и рационално коришћење већ заузетих површина за нову породичну стамбену изградњу. Нова локација за даље ширење становања у насељу Овча је јужно од постојећег насеља. После изградње новог моста и нове луке на Дунаву, као и спољне магистралне тангенте (СМТ), потенцијали за развој зоне између два моста и Зрењанинског пута ће се битно променити. Због тога се планира и промена будуће структуре коришћења, са променом ниског интензитета коришћења у високи. У позадини се планира зона са могућношћу реконструкције и изградње нових стамбених објеката.

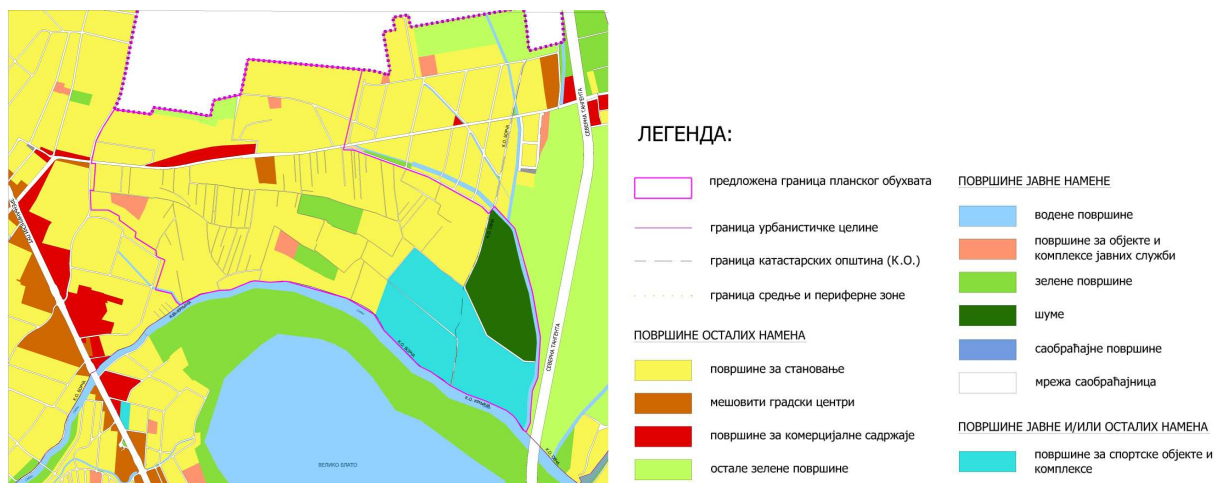
Организацију и обликовање објеката, парцела и блокова у насељу Овча, треба првенствено развијати из аутохтоних типова ткива, а према правилима за породично становање у периферним зонама

Планиран је развој комерцијалних садржаја у зони мешовитих градских центара у периферној зони и њихово просторно ширење од традиционалног центра према железничкој станици и планираној бањи, као и пратећих садржаја. Највећи потенцијал за развој насеља, јесте планирани бањски и спортско-рекреативни комплекс. Бања и СРЦ "Овча", као комплементарне функције, планиране су у зеленилу, у зони са регистрованим термалним водама, на ободу насеља. Атрактивности и приступачности овог туристичко-рекреативног центра треба да допринесе изградња северне тангенте и СМТ, као и реализација рекреативних зона око језера Велико блато.

Комерцијални садржаји су планирани линеарно дуж Зрењанинског пута у зони мешовитог градског центра. Поред значајних капацитета за туристичко-рекреативне садржаје градског значаја, планирани су и површине за спорт и рекреацију насељског нивоа.

Предметно подручје, према Плану генералне регулације планирано је за следеће намене: саобраћајне површине, површине за становање, мешовите градске центре, површине за комерцијалне садржаје, површине јавне намене (површине за јавне објекте и јавне зелене површине).

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



Слика 1. Извод из Плана генералне регулације (графички прилог „Планирана намена површина“)

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:

- **ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗРАДУ ГАСНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА У БЕОГРАДУ,**(“ Сл.лист града Београда” бр.11/05).
- **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА САОБРАЋАЈНИЦУ СЕВЕРНА ТАНГЕНТА ОД САОБРАЋАЈНИЦЕ Т6 ДО ПАНЧЕВАЧКОГ ПУТА - СЕКТОР 2 (ДЕОНИЦА ОД ЗРЕЊАНИНСКОГ ПУТА - М 24.1 ДО ПАНЧЕВАЧКОГ ПУТА М 1.9),** (“ Сл.лист града Београда” бр. 24/10)

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, (уколико је ово доминантна намена)
- комерцијалне садржаје,
- саобраћајне површине,
- зелене површине,
- водене површине
- привредне површине
- неизграђене/пољопривредне површине,

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

Површине за становање

Доминантну намену на предметном подручју у постојећем стању чине спонтано настали блокови са стамбеним објектима ниске изградње (П до П+1+ПК), лошег а већим делом доброг бонитета. Као што је уобичајено у таквим блоковима, приступне саобраћајнице су неуједначене ширине а објекти су изграђени на регулацији, без опремљености потребном инфраструктуром. Такав положај постојећих објеката отежава њихову реконструкцију, односно проширење постојеће саобраћајне мреже и опремање потребном инфраструктуром. Највећа концентрација ових објеката је у зони Овчанског пута који представља окосницу насеља и приступни пут за центар насеља Овча.



Комерцијални садржаји

Потез дуж пута за Овчу изграђен је објектима са комерцијалним садржајима спратности П+0 - П+1, као појединачне локције које је потребно ускладити са околином.



Привредне површине

Осим спонтано насталих стабених блокова, на предметном подручју, на појединачним локацијама реализоване су и мање привредне површине / складишта / као појединачне локације у зони Овчанског пута. Ови комплекси се планирају за трансформацију, било да се ради о реконструкцији и промени намене привредних предузећа, или других намена које због технолошког прогреса, непосредног утицаја на околину или малог степена искоришћености земљишта, не одговарају да се нађу на предметној локацији. Могућност трансформације се креће од задржавања и реконструкције постојећих објеката за нову намену до потпуне замене објеката новом структуром у складу са будућом наменом.



Неизграђене површине

На потезу јужно а између саобраћајнице Овчански пут, канала Себеш и спољне магистралне тангенте (СМТ) која је у фази реализације, налазе се слободне и неуређене површине, које се користе делимично као пољопривредне површине.

Јавне службе, јавни објекти и комплекси

У граници Плана нема изграђених објеката јавне намене (основне школе, предшколске установе). Постојећи објекти наведених намена налазе се ван границе Плана у насељима Овча и Борча.



Зелене површине

У границама предметног Плана нема јавних зелених површина и шума.

Евидентиране су површине са вегетацијом насталом природном сукцесијом услед не коришћења обрадивих површина (утрине).



4.3. Постојеће јавне саобраћајне површине

Унутар границе Плана налази се Улица Овчански пут која у постојећем стању има ранг улице другог реда.

Остале саобраћајнице су део секундарне уличне мреже.

У постојећем стању предметна локација је опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом Овчански пут.

Објекти на предметном простору своје потребе за паркирањем возила решавају на припадајућим парцелама.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Простор обухваћен границом Плана се налази у насељу Овча и припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. У оквиру постојећих улица постоји делимично изграђена водоводна мрежа.

Канализациона мрежа и објекти

У оквиру територије Плана не постоји изграђена градска канализациона мрежа.

Водопривреда

Све воде са овог подручја, атмосферске, подземне и површинске се евакуишу преко постојећег система мелиорационих канала чија је основна сврха одводњавање - наводњавање пољопривредног и шумског земљишта.

Мелиорациони канали бр.4-85, бр.4-74 и бр.4-83, припадају сливу мелиорационе црпне станице МЦС „Рева“.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђено је седам (7) ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV, 1 kV као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих њихових водова изграђена је надземно пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су делимично инсталацијама ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 35/10 kV „Борча 2“.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Борча“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или надземно, а претплатници су преко спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Дуж Овчанског пута изграђен је оптички тк кабл који повезује АТЦ „Борча“ и АТЦ „Овча“.

Топловодна мрежа и објекти

На предметном простору на постоји изведена топоводна мрежа и постројења.

Гасоводна мрежа и постројења

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

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 инжењерскогеолошким рејонима **IIБ2 и IIIБ3**.

РЕЈОН IIБ2 - условно повољан терен. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Овај рејон обухвата природне делове алувијалних равни изнад коте 72мнв. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

Приповршински делови терена до дубине 4m изграђени су од глиновито-песковитих прашина, прашинастих пескова, подређено глиновитих-прашина. Пескови се јављају испод ових седимената, док шљунковити пескови залежу на дубини од 31-33 m. Шљунковите глине се јављају на дубини од преко 30m. Седименти неогена се јављају на дубини од 31-35m. Ниво подземне воде је на дубини од 2- 4m од површине терена.

РЕЈОН IIIБ3 - неповољан терен. 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 коте дејства високих вода (насипањем, израдом дренажног система).

Приповршински делови терена до 3,5-4m дубине изграђени су од глиновито-песковитих прашина, прашинастих пескова и глиновитих-прашина фације поводња. Шљунковити пескови се јављају на дубини од 32m, а шљунковите глине на 33m. Седименти неогена залежу на дубини од 31-35m. Ниво подземне воде је на дубини до 0.5-1.5m од површине терена.

Приликом коришћења овог простора у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

Објекти:

За објекте мањег специфичног оптерећења предлаже се варијанта плитког фундаирања. Ископе штитити од зарушавања и сезонског прилива воде. Врсту и димензије темеља прилагодити физичко-механичким карактеристикама средине. Побољшање носивости средине и елиминацију штетних слагања обезбедити применом одговарајућих метода (збијање подтла, израда шљунчаног тампона, насипање и др.). Око објекта обезбедити ободне тротоаре са нагибом од објекта. За објекте већег специфичног оптерећења, при избору варијанте дубоког фундаирања, узети у обзир да пескови до дубине од 12m не представљају средину погодну за директно ослањање темеља. Предлаже се варијанта лебдећих шипова.

Саобраћајнице:

Потребно је уклањање хумусног слоја мин 0.5-0.7m а подтло треба обрадити према техничким условима за саобраћајнице или применити мере мелиорације (геотекстил, замена материјала). Обезбедити риглоле за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање воде са саобраћајница.

Кишни и канализациони колектори:

Вертикалне ископе штитити од зарушавања и прилива воде одговарајућим мелиоративним мерама (дренирање, млазно ињектирање, дијафрагме, екрани). Водове поставити на тампоне од шљунка, туцаника или у бетонске канале. Везе између колектора и објекта морају бити флексибилне и са већим бројем ревизионих шахти како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања, испирања).

У простору обухваћеним планом детаљне регулације налазе се канали ископани у циљу обарања нивоа воде у терену. У циљу очувања функције канала и очувања објеката, препорука је да се исти заштите од грађевинске активности и у оквиру њих да се предвиде зелене површине. Постојеће канале очистити од отпадака-смећа и растиња.

Према опште усвојеној хидрогеолошкој рејонизацији уже територије града Београда, подручје Овче је перспективно са аспекта захватања и експлоатације подземних водних ресурса (коришћење геотермалне енергије).

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).

4.6. Стање животне средине

Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину Плана детаљне регулације подручја уз Овчански пут, ГО Палилула ("Службени лист Града Београда", број 77/16).

Предметно подручје није покривено мерним местима за мониторинг чинилаца животне средине, због чега се само на основу поређења са сличним локацијама и стања у окружењу може констатовати да на квалитет животне средине утицај имају саобраћај у зони Овчанског пута, инфраструктурна неопремљеност и пољопривредне делатности, док су остале активности од мањег значаја.

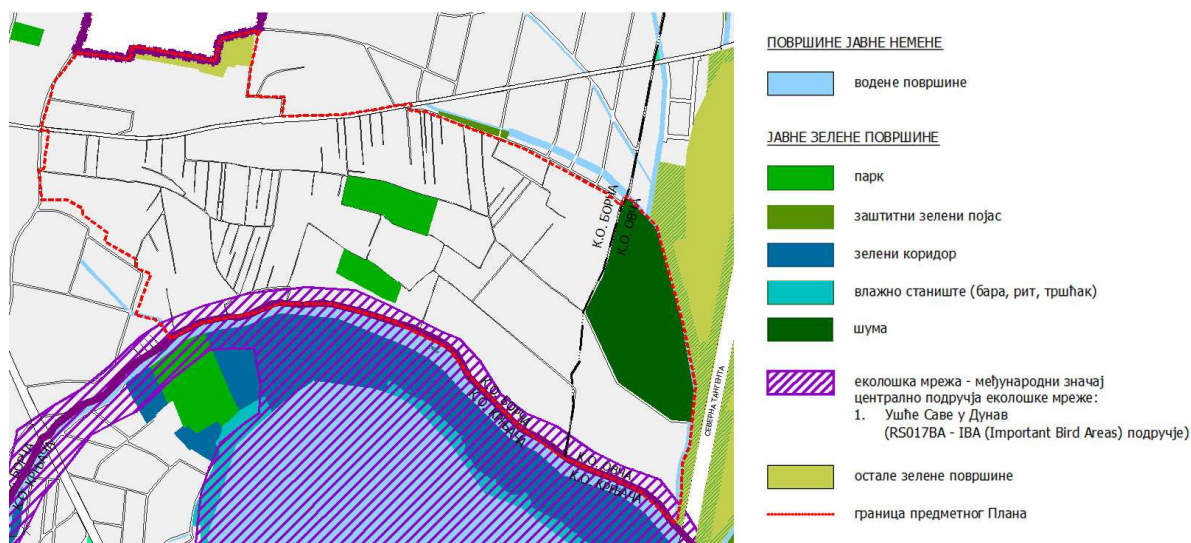
Квалитет ваздуха је на задовољавајућем нивоу, са изузетком концентрација суспендованих честица, SO₂, CO и чађи. Повећане концентрације суспендованих честица у зимском периоду су последица коришћења чврстих горива у индивидуалним ложиштима.

Комунална бука и загађење земљишта потичу највећим делом од саобраћаја. Такође, с обзиром да се посматрано подручје дужи низ година користи за пољопривредне делатности, може се очекивати одређено загађење земљишта услед неконтролисане примене агротехничких мера, средстава за заштиту биља и вештачких ђубрива.

Када се има у виду непостојање инфраструктуре и слаба контрола примене пестицида и агротехничких мера вероватно је да квалитет површинских вода, односно вода мелиорационих канала који пресецају ово подручје, није на задовољавајућем нивоу. Одводњавање канала овог подручја врши се преко канала Себеш у канал Каловиту, и даље у Дунав. Канал Каловита се налази у редовном мониторингу, и у њему су током протеклих година најчешће регистроване повећане концентрације амонијака, фенолних материја и минералних уља, што, је уз неповољни кисеонични биланс и повремено прекорачење дозвољених вредности у садржају појединих тешких и токсичних метала, указивало на висок степен загађености.

4.7. Заштита природе

Са јужне стране преднетног подручја, обухватајући и његов мањи део, налази се Подручје еколошке мреже РС од међународног значаја, под називом **Еколошки значајно подручје „Ушће Саве у Дунав“** (RS017BA – IBA (*Important Bird Areas*) подручје) (Слика 1).



Слика 2 – Извод из Плана генералне регулације (графички прилог – "Систем зелених површина")

Еколошком мрежом се управља на начин који обезбеђује очување повољног стања осетљивих, ретких и угрожених типова станишта од посебног значаја за очување популација строго заштићених и заштићених дивљих врста, од националног и међународног значаја, као и одржање и унапређење функционалне и просторне повезаности њених делова.

Мере заштите еколошке мреже прописане су Законом о заштити природе („Службени Гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/10) и другим прописима.

Са јужне стране предметног подручја налази се и **Заштићено станиште „Велико блато“** („Сл. лист града Београда“, бр. 37/16), подручје заштићено као јединствена еколошка структура и функционална целина, која представља део Панчевачког рита, која се одликује остацима влажних станишта и карактеристичним представницима живог света, коју чине укупно 191 врста биљака, од чега две строго заштићене врсте орхидеја, 120 врста птица, девет врста водоземаца, четири врсте гмизаваца и једна строго заштићена врста рибе.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА

5.1. Основна ограничења простора

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

- У непосредном окружењу је планирана магистрална саобраћајница (СМТ) са заштитним појасом и планираним саобраћајним прикључцима.
- Зона заштите отвореног тока канала Себеш и мелиорациони канали (бр.4-85, бр.4-74 и бр.4-83), који припадају сливу мелиорационе црпне станице МЦС „Рева“, са дефинисањем њихових коридора.

- Геолошкoмoрфoлoшкe кaрaктеристикe терeнa сa нивoм пoдземнe вoдe кoјa јe oдрeђeним рeонимa нa дубини дo 0.5-1.5m oд пoвршинe терeнa.
- Стaњe живoтнe срeдинe кoјe пoдразумевa oдрeђeнo зaгaђeњe зeмљиштa услeд некoнтрoлисaнe примeнe aгрoтeхничких мeрa, срeдстaвa зa зaштиту биљa и вeштaчких ђубривa.
- Плaнирaњe и грaдњa у прeдмeтнoм прoстoру oбзирoм нa нeпoсрeдни кoнтакт кoји сe oствaрујe сa пoдручјeм нa јужнoј стрaни (**Екoлoшкi знaчaјнo пoдручјe „Ушћe Сaвe у Дунав“**), кoјe припaдa Пoдручју eкoлoшкe мрeжe РС oд мeђунaрoднoг знaчaјa.
- Пoстoјeћa нeплaнскa изгрaдњa сa нeпрaвилнoм пaрцeлaцијoм кoјa јe прoизвoд пoстoјeћeг кaтaстрa кaо и нeкaдaшњe нaмeнe (пoљoприврeднo зeмљиштe), бeз сaобрaђaјнe мрeжe и oдгoвaрaјућeг приступa вeћини oбјeкaтa, кaо и пoтрeбнe инфрaструктурe.

Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изradi стратешкe прoцeнe утицaјa плaнирaних нaмeнa нa живoтну срeдину Плaнa дeтaљнe рeгулaцијe пoдручјa уз Овчaнски пут, ГО Пaлилулa ("Службeни лист Грaдa Бeогрaдa", брoј 77/16).

5.2. Потeнцијaли прoстoрa

Визијa будућнoсти прoстoрa у мнoгoмe зaвиси oд будућeг рaзвoјa сaдржaјa у oкoлини. У тoку су aктивнoсти нa изрaди плaнскe и прoјeктнe дoкумeнтaцијe у oкружeњу, a рeзултaт јe трaнсфoрмaцијa сaдaшњих нaмeнa и нaчинa кoришћeњa.

Близинa цeнтрa Бeогрaдa, кaо и плaнирaнe нaмeнe у oкружeњу дaју пoтпунo нoви кaрaктер oвoм дeлу грaдa, пoдижући њeгoву oпшту aтрaктивнoст. Приoбaлни пoјaс уз Дунав вeћ јe виђeн кaо јeдaн oд нaјвeћих пoтeнцијaлa грaдa. Овa зoнa, дo сaдa нeурeђeнa и зaпуштeнa, кoмунaлнo скoрo пoтпунo нeoпрeмљeнa, кoришћeнa нa нeaдeквaтaн и нeрaциoнaлaн нaчин прeдмeт јe плaнскe рaзрaдe чимe ћe сe пoстићи oживљaвaњe oвoг дeлa грaдa.

Из нaвeдeних рaзлoгa, прoстoр збoг свoг пoлoжaјa прeдстaвљa пoтeнцијaлну зoну зa рaзвoј кoмeрцијaлних, стaмбeних и спoртскo рекрeaтивних сaдржaјa. Улицa Овчaнски пут кaо будући цeнтaр тeжистa изгрaдњe у oвoј цeлини, цeнтaр нaсeљa Овчa нa лeвoј oбaли Дунaвa и плaнирaнa сaобрaђaјнa oпслужeнoст пoдручјa чинe дa прeдмeтнo пoдручјe имa пoтeнцијaл зa трaнсфoрмaцију пoстoјeћeг изгрaђeнoг ткивa у будући стaмбeни - кoмeрцијaлни и спoртскo рекрeaтивни цeнтaр кaо и рaзвoј туризмa. Плaнирaнe сaобрaђaјницa у oкружeњу кaо штo су : Спoљнa мaгистрaлнa тaнгeнтa (СМТ), Овчaнски пут, кoнтакт сa нaсeљeм Овчa и бaњoм Овчa, зaокружити oвaј прoстoр и дeфинисaти њeгoвe грaницe, приступe и вeзe. Зaтeчeнo стaњa и слaбa изгрaђeнoст прoстoрa сa aмбициoзним рaзвoјним циљeвимa у ширoкoм пoјaсу дунaвскe oбaлe, зaхтeвaју другaчији, слoбoднији приступ у њeгoвoм плaнирaњу и oбликoвaњу.

Пoтeнцијaл нaсeљa прeдстaвљaју и слeдeћи лoкaлитeти у ближeм и ширeм oкружeњу, a вaн грaницe Плaнa, кoји мaркирaју прoстoр и зaдoвoљaвaју нeкe oд пoтрeбa стaнoвникa.

- *Јeзeрo Вeликo блaтo,*
- *Вeрски oбјeкaт, црквa Свeтe Пeткe,*
- *Рeкрeaтивни кoмплeкс "Ђурaн",*
- *Кoмeрцијaлни сaдржaји зa снaбдeвaњeдe дуж Зрeњaнинскoг путa,*
- *Цeнтaр нaсeљa Овчa сa свoјим сaдржaјимa.*



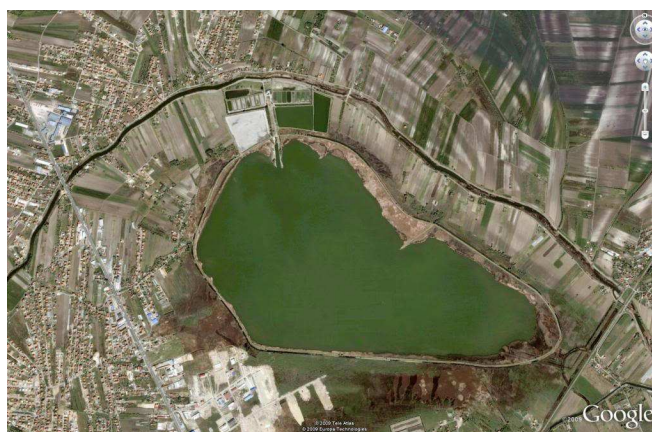
Рекреативни комплекс "Ђуран"



Верски објект, црква Свете Петке,



Језеро Велико блато



6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Плана су:

- Стварање планских могућности за изградњу и уређење постојећег, делимично девастираног стамбеног ткива са унапређењем стандарда становања и пословања.
- Подизање нивоа саобраћајне опремљености дела насеља обухваћеног Планом и обезбеђење капацитета техничке инфраструктуре за потребе планиране изградње.
- Дефинисање површина јавне и осталих намена са правилима уређења и грађења.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

Предлог планског решења дефинисан је у складу са ПГР-ом, као и потребом за остварење таквих вредности које кроз формирање саобраћајне мреже и намена дају нови идентитет овом простору а истовремено га повезују за шире окружење (насеља Крњача и Овча, локалитет: *"Језеро Велико блато"*).

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- саобраћајне површине,
- мрежа саобраћајница,
- водене површине,
- зелене површине
- шуме

Површине осталих намена:

- површине за становање
- мешовити градски центри
- површине за комерцијалне садржаје

Површине јавне и/или остале намене

- Површине за спортске објекте и комплексе

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

У складу са Планом генералне регулације у обухвату Плана дате су следеће површине за објекте и комплексе јавних служби:

- Земљиште површине око 2.6ха, планирано је и резервисано за јавне намене на западној страни комплекса.
- Земљиште површине око 2.2ха је планирано за основну школу уз улицу у централном делу насеља.

За планирани број становника у граници Плана, потребно је обезбедити до 3 локације за основне школе, као и 3-5 локација за предшколске установе.

У површинама за становање, објекти и комплекси 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.

С тим у вези, тачна локација, површина и капацитет објеката и комплекса јавних служби биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

Култура

Како се подручје плана детаљне регулације уз Овчански пут налази у контактної зони подручја ПДР Крњача у оквиру којег је планиран полифункционални објекат културно-образовног центра, није неопходно планирати нови објекат културе

7.1.2. Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Саобраћајне површине

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 Овчански пут остаје у рангу улице другог реда. Регулација ове улица дефинисана је Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16 и 97/16). Попречни профил саобраћајнице биће дефинисан са свим потребним елементима у наредној фази израде, а у овом елаборату приказана је ширина профила од укупно 18.0м што се поклапа са деоницама ван границе овог Плана. Сама регулациона линија Овчанског пута је на деловима шири од претпостављеног попречног профила јер је дефинисана по постојећој катастарској парцели пута.

Са источне стране простор тангира магистрална саобраћајница Северна тангента.

Остале улице унутар предметног подручја остају део секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима.

Приказан сегмент секундарне мреже су планиране улице постављене у складу са планираним наменама, делимично према постојећим улицама, према постојећим и планираним ограничењима на терену као и према топографији (у оној мери коју је било могуће сагледати на основу расположивих подлога). У фази израде Нацрта плана ове улице, као и Овчански пут, је потребно планирати на основу топографског и катастарског плана као и на основу меродавних услова за пројектовање.

Елементи ситуационог плана, и нивелационог плана и попречни профили биће прецизно дефинисани у фази израде Нацрта плана.

У оквиру свих улица приказаних у овој фази израде плана планиране су пешачке стазе.

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, планирана је стаза дуж Улице Овчански пут.

Овим планом биће преиспитане просторне могућности да се планирају издвојене бициклическе стазе дуж улица: Овчански пут, Атови нова 12, Волоска и Нова 2, 4 и 5, како је то шематски приказано у одговарајућем графичком прилогу.

Водоводна мрежа и објекти

Снабдевање потрошача водом на предметној локацији је са планираног цевовода B1Ø200 у улици Пут за Овчу (ван границе Плана), датог Планом детаљне регулације за саобраћајницу северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 2 (деоница од Зрењанинског пута М 24.1 до Панчевачког пута М 1.9) („Службени лист града Београда“, бр.24/10).

Секундарна водоводна мрежа се планира као прстенаста, димензија B1минØ100. Траса водоводне мреже планира се у јавној површини.

Канализациона мрежа и објекти

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

Планом детаљне регулације за саобраћајницу северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 2 (деоница од Зрењанинског пута М 24.1 до Панчевачког пута М 1.9), („Службени лист града Београда“, бр.24/10), планирана је фекална канализација мин. Ø250 у Пут за Овчу.

Правац одвођења употребљених вода са подручја обухваћеног Планом је према планираној фекалној канализацији у Пут за Овчу (ван границе Плана).

Кишне воде одводити у мелиорационе канале.

Дуж планираних 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

Трасу планираних канала Р-9-1, Р-11 и Р-93 одредити у сарадњи са ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“.

Мелиорационе канале на територији Плана је потребно реконструисати у складу са реконструкцијом мреже на сливу МСЦ „Рева“ и успостављања радног нивоа у главном каналу испред црпне станице од 68,50/69,50mnm у минимуму и максимуму. Извршити њихово уређење што ће бити предмет посебне техничке документације, а према условима ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“.

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на ТС 35/10 kV „Борча 2“, 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 35/10 kV „Борча 2“ 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 ее 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 ее водова.

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, реконструкцијом постојећих кабловских подручја, односно изградњом нових тк концентрација, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк 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 заштитити или измештање.

Бежична мрежа

Планира се потпуна покривеност предметног подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператора.

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.

Топловодна мрежа и објекти

На предметном простору не планира се топлификација планираних садржаја.

Гасоводна мрежа и постројења

Предуслов за гасификацију планираних садржаја према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), представља изградње деоница челичног дистрибутивног (градског гасовода) притиска $p=6\div 16$ bar-а дуж пута за Овчу и Куманичке улице који се прикључују на постојећу главну мерно-регулациону станицу (ГМРС) "Падинска скела".

За снабдевање природним гасом самог предметног подручја планира се изградња: одговарајућег броја мерно-регулационих станица (МРС), прикључних челичних гасовода и полиетиленске гасне мреже притиска $p=1\div 4$ bar-а.

Обновљиви извори енергије

Како је на ширем предметном подручју услед релативно велике удаљености система снабдевања природним гасом прикључење на исти неизвесно, решење грејања и припреме

топле воде планираних површина до евентуалне гасификације треба наћи у коришћењу обновљивих извора енергије ,тј. геотермалне енергије.

Зелене површине

На предметном подручју планиране су две јавне зелене површине типа парк (према ПГР грађевинског подручја Београда,

На предметном подручју биће планиране јавне зелене површине (према ПГР – у грађевинског подручја Београда дате су две локације).

Шуме

Планирано је подизање шуме на источној страни ка планираној саобраћајници СМТ.

У циљу унапређења квалитета животне средине становницима новопланираних насеља и очувања природе, планира се дат норматив из ПГР-а грађевинског подручја Београда приликом подизања нових насеља, односно биће обезбеђено 23 m²/ст. јавних зелених површина и шума.

Објекти јавне намене

Планира се подизање зелених површина у директном контакту са тлом, у оквиру комплекса и објеката јавних намена, у проценту оптималном за конкретну намену. Такође се планира озелењавање паркинг простора врстама високих лишћара (ове површине не улазе у обрачун потребних зелених површина).

Саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

У регулацији планираних саобраћајница биће дате трасе дрвореда у травним баштицама. У оквиру површина за паркирање биће планирана садња дрворедних садница.

7.1.3. Површине остале намене

Планиране површине за становање

У складу са *Планом генералне регулације (графички прилог „Подела на зоне са истим правилима грађења“)*, предметно подручје планира се за изградњу породичног становања – санација неплански формираних блокова (**зона С4**).

Становање (**зона С4**) се планира као доминантна намена у средишном делу насеља а између планиране спољне магистралне тангенте (СМТ), постојећег канала Себеш и саобраћајнице – Зрењанински пут.

Регулационе линије саобраћајница у постојећем стању нису дефинисане. Нова изградња и реконструкција постојећих објеката реализоваће се у складу са правилима за предметну зону, којим се дефинишу регулационе линије саобраћајне мреже, потребе за јавним службама и начин опремања свом потребном инфраструктуром.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - САНАЦИЈА НЕПЛАНСКИ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА (С4)
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 паркингу 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.

Планиране површине за мешовите градске центре

Мешовити градски центар у зони ниске спратности (**зона М6**) планира се као део линијског центра који треба да настане трансформацијом постојећег ткива, у централном делу овог деле насеља у зони Овчанског пута.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА 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 објеката 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.

Планиране комерцијалне зоне и градски центри

У оквиру предметног подручје планира се и изградња комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (**зона К3**), у зони Овчански пут који представља кичму насеља Овча.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (К3)
основна намена површина компатибилност намене	• комерцијални садржаји • са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, верски комплекси, 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 је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49% • 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 16.5 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	• нови 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.

Зелене површине

Остале зелене површине су планиране као шума - заштитни шумски појас, у циљу заштите земљишта од еолске ерозије (последица рада ветра).

7.1.4. Површине јавне и/или остале намене

Површине за спортске објекте и комплексе

Планом генералне регулације на предметном подручју дат је следећи тип спортског комплекса:

- Такмичарски спортски комплекси

Планирани такмичарски спортски комплекс је намењен за тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа на националном и међународном нивоу.

Планирани такмичарски спортски комплекс може садржати више спортских објеката као што су: отворени спортски терени, затворени спортски објекти (спортске хале, спортски балони,...) и сложени спортски објекти (спортски стадион, хиподром, ...). Поред спортских објеката као обавезног садржаја, у оквиру такмичарског спортског комплекса могућа је реализација и капацитета комерцијалних делатности (хотел, трговина и угоститељство) и јавних служби који морају бити усклађени са спортском наменом комплекса.

Урбанистички параметри за планирани такмичарски спортски комплекс дати су у следећој табели.

	Такмичарски спортски комплекс
Индекс изграђености - И	1.0
Индекс заузетости - Из (%)	50
Висина објеката (m)	у складу са технолошким захтевима спортског објекта и одредбама Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и делатности ("Службени гласник РС" бр. 17/13)
Заступљеност других намена (комерцијалне делатности, јавне сл.)	40% од БРГП
Мин. % зелених површина у директном контакту са тлом у комплексу	20

У току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама биће прецизиран плански статус комплекса у смислу да ли се планира као површина јавне намене или као површина остале намене.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине за становање	225.0	61	175.0	47
зоне мешовитих градских центара	/	/	29.0	8
површине комерцијалних садржаја	1.0	0.3	11.0	3.5
површине за објекте и комплексе јавних служби	/	/	4.8	1.3
површине за спортске објекте	/	/	60.0	16.0
површине за привредне зоне	0.5	0.13	/	
мрежа саобраћајница	20.0	5.4	48.0	12.1
зелене површине и шуме	4.5	1.2	40.0	11.0
водене површине	4.0	1.1	4.0	1.1
неизграђене површине	112.0	30.87	/	/
УКУПНО	367	100	367	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	367 ha	367 ha
БРГП становања	123600m ²	875000m ²
БРГП мешовитих градских центара	/	145000m ²
БРГП комерцијалних садржаја	4500m ²	65000m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	/	18000m ²
БРГП спортских објеката	/	315000m ²
БРГП привредне зоне	2500	/
БРГП укупно	130600 m²	1803000m²
бр. станова	824	7233
бр. становника	2472	20976
бр.запос.	150	2500

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (Сл.лист гр. Бео. Бр.11/16)			
Намена	Зона	"И" / "З" индекс изграђ. / заузетости парцеле	"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	С4	30-50	П+1+Пк/Пс	50	1.2	30-50	П+1+Пк/ Пс	50
Површине за комерц. садржаје	КЗ		П+2+Пк/Пс		1.5	60	П+2+Пк/ Пс	40
Зоне мешовитих градских центара	М6	60	П+2+Пк/Пс	40	1.5	60	П+2+Пк/ Пс	40
Површине за објекте и комплексе јавних служби	ОШ						П+2	30
	ПУ						П+1	40
Површине за спортске објекте	СП	50	тех. вис	20	1.0	50	тех. вис	20

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања.
- Просторно-функционална и обликовна трансформације овог дела града.
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће пре свега нова изградња на овом подручју.
- Опремање предметног подручја непостојећим и недостајућим објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре.
- Реализацијом плана, пре свега саобраћајне и инфраструктурне мреже, спровођењем мера заштите, очекује се очувања биолошке и предеоне разноврсности, одрживог коришћења и обнављања природних ресурса и добара. Унапређења заштићеног подручја врши се у складу са законом којим се уређује заштита природе, као и актима о проглашењу заштићених подручја.
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину врши се применом енергетски ефикасне изградње.
- Повећање броја радних места

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације
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 и иницијативе ...