

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА:
ГОСПОДАРА ВУЧИЋА, ГРЧИЋА МИЛЕНКА И УСТАНИЧКЕ- ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ,
ЗА БЛОК 2А**

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, 2019.године

ИНВЕСТИТОР: „Pro Fast Construction 011” доо, Мишка Јовановића 24е, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Urbanistič d.o.o., ул.Пере Велимировића бр.50, Београд

Директор: **Ненад Китановић**

Руководиоци тима: **Мр. Миодраг Ференчак**, дипл. инж. арх.

РАДНИ ТИМ :

Ненад Китановић, дипл. инж. арх.

Маријана Радовановић, дипл.инж. арх.

Александар Ковјанић, дипл. инж. арх

Радоица Стефановић, дипл. инж. грађ.

Весна Ћурић, дипл. инж. арх

Драган Ђерковић, дипл. инж. ел.

Златко Милисављевић, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
	1. УВОД	5
	2. ОБУХВАТ ПЛАНА	5
	3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	5
	4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	6
	4.1. Постојећа планска документација	6
	4.2. Постојеће коришћење земљишта	7
	Становање	7
	Зелене површине	8
	Објекти и комплекси јавних служби	8
	4.3. Постојеће саобраћајне површине	9
	4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	9
	Електроенергетска мрежа и објекти	10
	Телекомуникациона мрежа и објекти	10
	Топловодна мрежа и објекти	10
	4.5. Инжењерскогеолошки услови	10
	5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	10
	Заштита животне средине	10
	6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	11
	7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА	11
	7.1. Планирана претежна намена површина	11
	7.1.1. Површине јавне намене	11
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	11
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	11
	Планиране саобраћајне површине	11
	Планирана водоводна мрежа и објекти	12
	Планирана канализациона мрежа и објекти	12
	Планирана електроенергетска мрежа и објекти	12
	Планирана телекомуникациона мрежа и објекти	12
	Планирана топоводна мрежа и објекти	12
	Планиране зелене површине	13
	7.1.2. Површине остале намене	13
	Планиране површине за становање	13
	7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	13
	8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	14
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	15
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	15

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА:
ГОСПОДАРА ВУЧИЋА, ГРЧИЋА МИЛЕНКА И УСТАНИЧКЕ- ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ,
ЗА БЛОК 2А**

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради измене и допуне Плана детаљне регулације просторне целине између улица: Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке - општина Вождовац, за блок 2а, (Сл. Лист града Београда 10/06), (у даљем тексту: Измена и допуна плана детаљне регулације) приступило се на основу Одлуке о изради Плана ("Службени лист града Београда", бр. 53/19), (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25.06.2019 године, а на иницијативу предузећа „PRO FAST CONSTRUCTION 011“ (Београд, ул. Мишка Јовановића 24е) којом се предлаже да се на предметном блоку планира површина за становање.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком, обухваћен је део територије Градске општине Вождовац између улица Дели Радивоја и Устаничке, од границе комплекса Дома за децу и омладину са западне стране до границе блока 19в са источне стране, односно блок 2а.

Површина обухваћена Изменом и допуном Планом детаљне регулације износи око 0.33 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;
- катастарско-топографски план у Р 1 : 500.

Предложена граница Измене и допуне Плана детаљне регулације 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: 500.

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

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

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

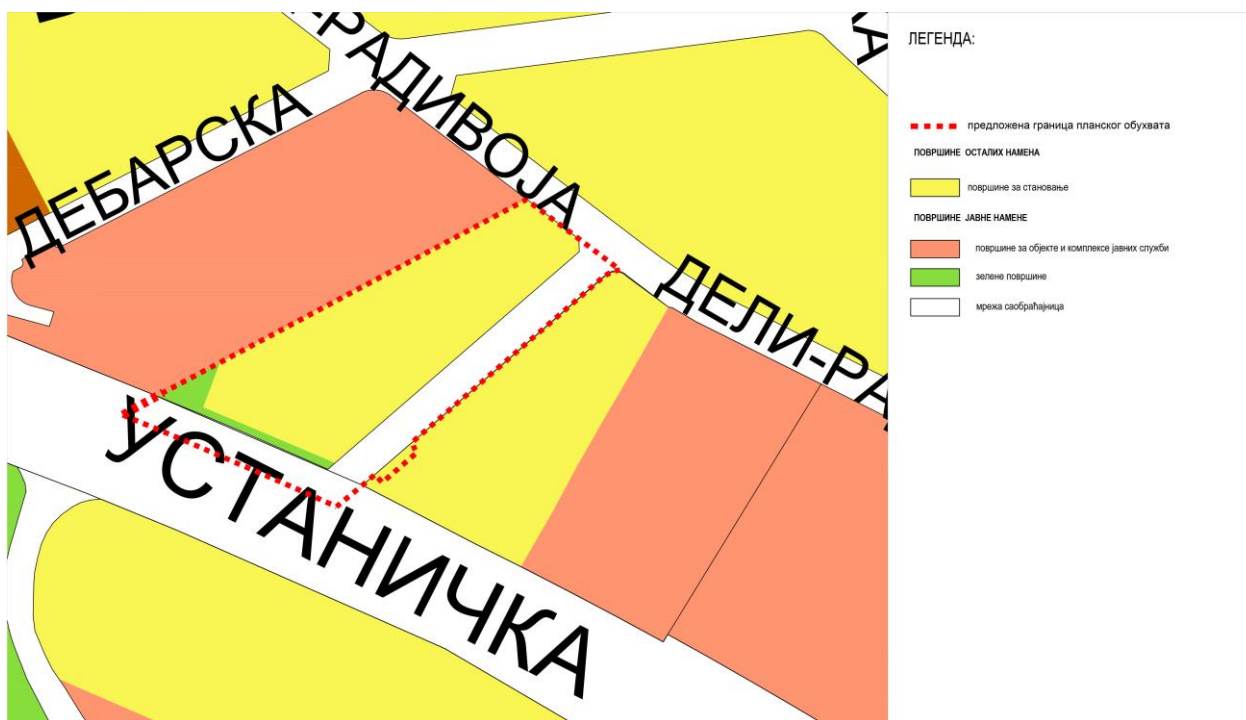
Према Плану генералне регулације подручје обухваћено Изменом и допуном Плана детаљне регулације припада целини XVII - Дуж Улице Максима Горког, Устаничке и Булевара краља Александра треба унапредити постојеће централне садржаје са становањем и планирати нове одговарајућег карактера у погледу висина и типа изграђености сегмента улице у којем се налазе. За постојеће центре месних заједница у даљој планској разради дати могућност повећања концентрације комерцијалних и других централних садржаја, са одговарајућим јавним простором.

Предвиђа се развој постојеће преовлађујуће намене становања са делатностима и трансформација постојећег стамбеног ткива са акцентом на побољшање услова становања. Делови блокова оријентисани ка атрактивним улицама, које представљају логичне наставке постојећих линеарних потеза централних активности (на пример Крушевачка, Господара Вучића и сл.), могу имати веће могућности у погледу укупних капацитета, централних функција мешовите намене, уз посебне услове обликовања и односа према јавном простору.

Према Плану генералне регулације у обухвату Измене и допуне Плана се планирају следеће намене:

- **површине јавне намене**
 - мрежа саобраћајница
 - зелене површине – заштитни зелени појас

- **површине остале намене**
 - површине за становање – С5 (зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града)



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

Смернице за спровођење плана

Приликом израде планова детаљне регулације, ови показатељи су за парцеле оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле могу повећати или смањити тако да на нивоу блока просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене овог Плана.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Предметно подручје покривено је Планом детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – општина Вождовац ("Службени лист града Београда", бр. 10/06).

Границом плана обухваћен је блок 2а зона В2 у коме су према Плану детаљне регулације планиране:

Површине јавне намене

- саобраћајне површине
- зелене површине

Површине остале намене

- становање - зона стамбено-пословних објеката ниже спратности

Планом детаљне регулације је планирана изградња стамбено пословних објеката, спратности П+3 и иднексом заузетости до 60%, уз улицу Митрополита Стратимировића.

У блоку 2а планиран је однос становање : делатности = 80 - 100: 20-0, и индекс изграђености 2.5.



Извод из Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – општина Вождовац – Намена површина

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању заступљене су следеће намене:

- површине за становање

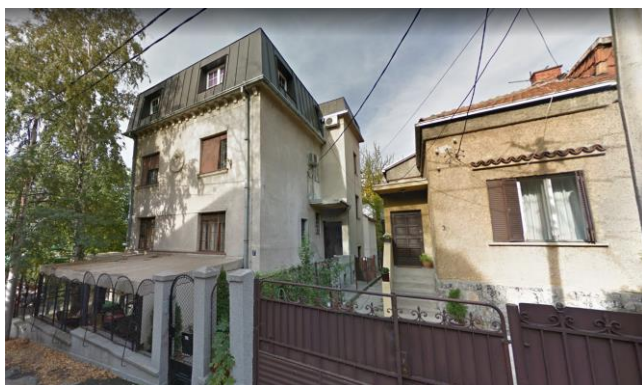
Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојеће коришћење земљишта" Р 1: 500.

Становање

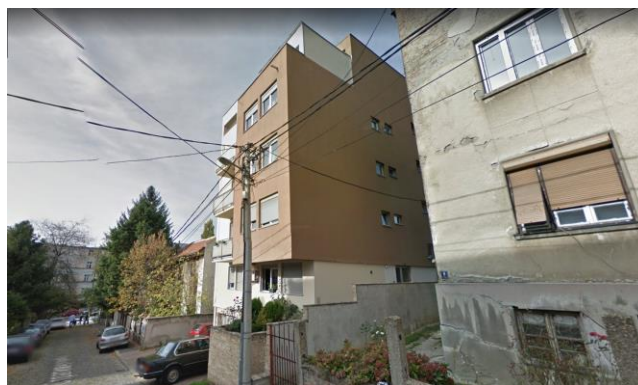
У оквиру границе Измене и допуне Плана детаљне регулације становање је заступљено на парцелама уз улицу Митрополита Стратимировића. Објекти су слободностојећи, различите спратности од Су+П до П+4.

Овај блок карактерише углавном изградња једног објекта на парцели без јасно дефинисане хоризонталне и вертикалне регулације.

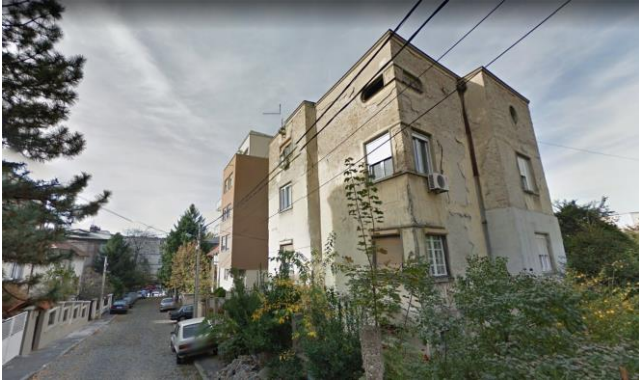
Површина за комерцијалне садржаје налази се у приземљу објекта у Улици Митрополита Стратимировића бр.1.



објекти у улици Митрополита Стратимировића бр. 1 и бр. 3



објекат у улици Митрополита Стратимировића бр. 7



објекат Митрополита Стратимировића бр. 9



комерцијални садржај у објекту Митрополита Стратимировића бр. 1

Зелене површине

На предметном подручју нема постојећих јавних зелених површина. Уз Устаничку улицу, у оквиру катастарских парцела бр. 2213/6 и 2212 Ко Вождовац евидентирани су површине са вегетацијом насталом природном сукцесијом услед некоришћења земљишта.

Објекти и комплекси јавних служби

Предшколске установе

У обухвату границе Плана нема евидентираних постојећих објеката предшколских установа.

У ширем окружењу предметног Плана (на пешачкој изохрони, у радијусу од 600m), у оквиру различитих гравитационих подручја, евидентиран је објекат предшколских установа:

- „Наша деца“ на адреси Пиротска бр. 17 у Пиротској улици бр 17 се налази у полумонтажном објекту спратности П+0. Површина објекта је 482 м². Површина комплекса је око 4500м².

Основне школе

У обухвату границе Плана нема евидентираних постојећих објеката основних школа.

У ширем окружењу предметног Плана у радијусу од 700m, у оквиру заједничког гравитационог подручја, евидентиран је следећи објекат основне школе:

- ОШ „Максим Горки“ на адреси Тодора Дукина се налази на комплексу површине од око 9000м². Спратност налази се монтажна хала за тенис-балон. Деца школског узраста чине 10% становника.

Социјална установа - дом за децу и омладину

- Дом за децу и омладину Моша Пијаде се налази у оквиру комплекса уз Дебарску улицу. Површина комплекса је око П=4070 м². Спратност објекта је П+3. Постојећи индекс изграђености је 0.65, а степен заузетости 16%. У оквиру комплекса налази се отворени спортски терен.



Слика анализа постојећих јавних установа у окружењу

4.3. Постојеће саобраћајне површине

У оквиру границе предметног Плана налазе се Устаничка улица (и то не у свом пуном профилу већ само део тротоара са северне стране) и улица Митрополита Стратимировића. Улица Митрополита Стратимировића је слепа и приступ саобраћајној мрежи остварује само преко укрштаја са улицом Дели-Радивоја. Ширина коловоза улице Митрополита Стратимировића износи приближно 5m док су обострани тротоара широки око 1,5m. Пешачка комуникација између Устаничке улице и улице Митрополита Стратимировића се остварује преко степеница.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Територија предметног плана по висинским котама припада висинској зони али је у улицама које је окружују изграђена водоводна мрежа II висинске зоне (B2 \square 150 мм дуж улица Дели Радивоја и Митрополита Стратимировића и B2 \square 200 мм у улици Устаничка).

У Устаничкој улици изграђен је и водовод I висинске зоне - B1 \square 200 мм.

Канализациона мрежа и објекти

Подручје предметног Плана припада Централном канализационом систему, делу на коме је заснован општи систем и сливу Мокролушког колектора који прати трасу Аутопута и излива се у реку Саву код моста „Газела“. Поред Аутопута изграђени су канализациони колектори, који су реципијенти употребљених и атмосферских вода не само предметног, већ и ширег сливног подручја и то:

- нови Мокролушки колектор АК450/450 цм поред Аутопута (северно), и
- стари Мокролушки колектор ОК190/300 цм поред Аутопута (јужно).

Стари Мокролушки колектор, који је крајњи реципијент кишних и употребљених вода са предметног подручја, функционише по општем принципу канализације, док нови прихвата атмосферске воде, воде зацењених потока и растеретни вишак атмосферских вода из канала општег система.

У ободним улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа (димензија ОК250 мм у улицама Дели Радивоја и Митрополита Стратимировића) која је усмерена ка колектору ОБ600 мм у Устаничкој улици, који иде даље све до везе на стари Мокролушки колектор ОК190/300 цм поред Аутопута.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе предметног Плана изграђен је:

- подземни вод 110 kV бр. 1151 ТС "Београд 15" - ТС "Београд 17".

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђена је мрежа водова 10 kV и 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно.

Телекомуникациона мрежа и објекти

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

Топловодна мрежа и објекти

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане ТО"Коњарник", односно топлотном конзуму дистрибутивног топловода пречника Ø168,3/4,5мм, положеног у широком коридору Устаничке улице и делу улице Митрополита Стратимировића (према раскрсници са Устаничком улицом).

На систем даљинског грејања прикључена је топлотна подстанци изведена у објекту Митрополита Стратимировића бр.7, преко изведених топловода пречника Ø88,9/160мм и Ø48,3/110мм. На ову топлотну подстанцију је преко секундарних топловода на систем даљинског грејања прикључен већи део потрошача предметног блока, док остали потрошачи своје потребе за топлотном енергијом задовољавају користећи индивидуалне топлотне изворе

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене гасоводне мреже.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Предметна локација припада подрејону IIа. Површинске делове терена изграђују квартарни седименти представљени слојем леса, делувилалним прашинастим глинама и у најнижем делу падине делувилално-пролувилалним седиментима. Дебљина квартарних седимената је неуједначена и износи 5-10м. Локално, у оквиру овог подрејона, површинске делове терена изграђује насип дебљине до 1,5м. Геолошку основу терена изграђују седименти терцијерне старости представљени лапоровитом глином. Подземна вода, у оквиру овог подрејона, је утврђена локално, на неуједначеним дубинама од 6-7м (апс. коте 93,5-94,5мнв) у слоју делувилалних прашинастих глина.

Грађевински ископи, у оквиру овог подрејона, се до дубине од 2м, могу изводити без посебне заштите, док се дубљи ископи морају штитити одговарајућом мерама.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундирати при чему ће се темељни контакти остваривати у слоју леса или делувилалне прашинасте глине. При планирању објеката високоградње, имајући у виду геолошку грађу и стање подземне воде, могуће је пројектовати израду две подземне етаже. Објекте треба орјентисати управно на падину, а ако су објекти већих габаритних димензија, ископе треба изводити у кампадама. Нивелационим решењем треба обезбедити брзу и максимално ефикасну одводњу површинских вода око објеката (тротоари са падом од објеката).

5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Заштита животне средине

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, под бр. IX-03 350.14-12/19, дана 31.05.2019. године.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измене и допуне Плана је измена планираног решења дефинисаног Планом детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – општина Вождовац ("Службени лист града Београда", бр. 10/06).

Планом ће се дефинисати услови изградње и обликовања уличног фронта улице Митрополита Стратимировића као и дела Устаничке улице и услови за трансформацију постојећег ткива и замену старих објеката новим у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Планиране намене површина су:

Површине јавних намена:

- мрежа саобраћајница

Површине осталих намена:

- површине за становање - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града – (С5)

Планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр.3: "Планиране намене површина", Р 1 : 500.

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

У оквиру граници Плана нису планирани јавни објекти и комплекси.

За предметно подручје планирано је укупно 223 становника од којих је укупан планирани број деце 16 у оквиру плана.

Смештај деце предшколског узраста планира се у постојећем објекту предшколске установе „Наша деца“.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Планиране 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, 97/16 и 69/17).

Према функционално рангираној уличној мрежи града у непосредном окружењу и у оквиру границе Плана се налази Устаничка улица која има ранг улице првог реда.

У оквиру границе Плана се такође налази улица Митрополита Стратимировића која припада секундарној саобраћајној мрежи. Планирана је као двосмерна колско-пешачка стаза минималне ширине регулације од 8m. Приступ широј саобраћајној мрежи се остварује преко укрштаја са улицом Дели-Радивоја. Веза са Устаничком улицом није омогућена колском саобраћају (нема могућности нивелационог уклапања услед довољно велике висинске разлике) већ је омогућена само пешачком преко постојећег степеништа.

Како није могуће приступити грађевинским парцелама које се налазе уз примарну градску саобраћајницу (Устаничку улицу) са улица нижег ранга, дозвољен је и планиран колски приступ из Устаничке улице.

Укрштај улица Митрополита Стратимировића и Дели-Радивоја је планиран преко упуштених ивичњака. У нивелационом смислу, сви елементи попречног профила су планирани у истом нивоу док се функционални елементи морају визуелно одвојити одговарајућим техничким решењима. На позицији уз Устаничку улицу, у улици Митрополита Стратимировића је планирана окретница за колски саобраћај, односно непосредне кориснике предметне локације.

Подужни профил планиране улице митрополита Стратимировића износи максимално 11,2%.

У току разраде и спровођења плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Планирана водоводна мрежа и објекти

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину. Планиране објекте прикључити на постојећу водоводну мрежу према условима и уз сагласност ЈКП Београдски водовод и канализација.

Планирана канализациона мрежа и објекти

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана:

- постојећу канализациону мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације,
- постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће у сваком тренутку за потребе текућег одржавања, на местима шатхова не смеју се планирати паркинг места, и
- постојећу канализациону мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину.

Приликом реконструкције канализационе мреже не сме се угрозити функционисање постојеће мреже. Реконструкцију канализационе мреже потребно је радити према предходно урађеној Техничкој документацији, према условима и уз сагласност ЈКП Београдски водовод и канализација.

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

Заштитни појас за подземне водове 110 kV износи 2 m од ивице рова. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објеката од јавног интереса. Забрањено је измештање подземних водова 110 kV.

Кабловски водови се обично постављају у троугластом снопу или у равни на просечној дубини од 1,2 m. Постоји могућност да су каблови на мањој или већој дубини од наведене. Приликом извођења радова не угрожавати постојеће подземне водове 110 kV, тако што се изнад њих може скидати слој земље само до нивоа од 0,5 m изнад вода. Радове у близини подземних 110 kV водова вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације које се могу пренети на водове 110 kV, да не би дошло до њиховог оштећења.

У случају градње у заштитном појасу подземних водова 110 kV потребна је сагласност АД "Електромержа Србије". Сагласност се даје на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос водова и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење важећих прописа и закона, и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове. Елаборат ће бити предмет даље техничке документације.

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

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

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

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

Планирана топоводна мрежа и објекти

Према Плану детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – Општина Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр.10/06), предметни блок је планиран комплетно за топлификацију.

У фази израде Нацрта Плана биће дефинисана планирана топоводна мрежа за прикључење преосталих потрошача у предметном блоку на систем даљинског грејања, као и евентуално измештање постојећих дистрибутивних топовода и прикључака у складу са планираним изградњом, новим регулацијама улица и условима ЈКП "Београдске електране".

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Не планира се гасификација предметног обухвата Плана.

Планиране зелене површине

Нису планиране јавне зелене површине.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за становање

- **C5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града**

Овим Планом се предлаже да се јавна зелена површина планирана према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17). пренамени у зону C5.

Површина планирана за становање у оквиру границе Измене и допуне Плана детаљне регулације износи око 0,33ха. У оквиру становања може бити заступљена компатибилна намена - комерцијални садржаји. Удео компатибилне намене у основној планираној намени као и дефинисање прецизних урбанистичких параметара биће предмет нацрта Плана.

Планирани урбанистички параметри у зони C5:

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА (C5)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку• однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">• На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат• није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">• индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%• индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">• максимална висина венца објекта је до 18m, (максимална висина слемена објекта је до 21m) што дефинише планирану максималну спратност до П+4+Пк/Пс Максимална висина објеката (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице: <ul style="list-style-type: none">• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none">• 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 10%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none">• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле на основу норматива:• 1 ПМ на сваку стамбену јединицу
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none">• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

Дефинисање прецизних урбанистичких параметара биће предмет нацрта Плана.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	0.06	18%	0.08	24%
Укупно јавне намене	0.06	18%	0.08	24%
површине осталих намена				
површине за становање	0.27	82%	0.25	76%
Укупно остале намене	0.27	82%	0.25	76%
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	0.33	100%	0.33	100%

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети		Постојеће оријентационо	Планирано оријентационо
Укупна површина Плана= Нето површина блока*		0.27	0.25
Површине осталих намена			
БРГП	БРГП становања	2243m ²	6138m ²
мешовити градски центри	БРГП комерцијале	0	1534m
Укупно површине осталих намена		2243m ²	7672m ²
број станова		28	77
број становника		81	223
број запослених		0	19
Просечан индекс изграђености**		83	307
густина становања***		300 ст/ха	892 ст/ха

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

* Без саобраћајне мреже

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блока у m²

*** Густина становања је однос планираног броја становника и нето површине блока у ха

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		
	макс. индекс заузетости (З)	макс. висина венца/ слеме	мин. % зелених површина (незастртих)	макс. индекс изграђеност и (И) / индекс заузет. (З)	макс. спратн ост / макс. висина венца / макс. висина слеме	мин. % зелених површина (незастртих)
C5	60%	18m/21m П+4+Пк/пс	10%	3.5/60% за угаони објекат може бити увећан до 15%	П+6+Пк/Пс 24.0 m/27.5 m	10%

Табела 3 - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

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

	КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ОРИЈЕНТАЦИОНО)
апроксимативна једновременна снага	Pj= 207 kW
планирани вид грејања	даљинско грејање
број телефонских прикључака	57
средња дневна потрошња воде	0,8 l/s
противпожарне потребе	10,0 l/s

Табела 4 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности и стандарда становања.
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације (овог дела града)
- 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: 500
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	P 1: 500
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	P 1: 500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Извод из ПГР Београда
- Извод из Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – Општина Вождовац(Сл. Лист града Београда 10/06)
- Подаци о постојећој планској документацији
- Програмски захтев Инвеститора - иницијатива