



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Палмотићева 30, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550
ГИБ: 100037991, Маг.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

**ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА 25 И 26 У
НОВОМ БЕОГРАДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

- НАЦРТ ПЛАНА -

БЕОГРАД, 2018.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ГП "НАПРЕД" а.д.

Булевар Михаила Пупина 115, Нови Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.

Палмотићева 30, Београд

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.



РАДНИ ТИМ:

- 1 Јасминка Ђукић, дипл.инж.грађ.
- 2 Јовица Тошић, дипл.инж.геод.
- 3 Катарина Чавић – Лакић, дипл.инж.пејз.арх.
- 4 Војислав Милић, дипл.инж.грађ.
- 5 Милица Милић, дипл.инж.грађ.
- 6 Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.
- 7 Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.
- 8 Тања Самоуковић, тех.прост.план.
- 9 Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
- 10 Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.
- 11 Тања Поткоњак, дипл.физико-хемикар
- 12 Александра Везмар, дипл.геог.
- 13 Соња Костић, дипл.ист.ум.
- 14 Емил Димитров, дипл.инж.арх.
- 15 Ана Ђокић, дипл.инж.арх.
- 16 Гордана Бура, дипл.инж.арх.
- 17 Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
- 18 Драгослав Павловић, дипл.пр.планер.
- 19 Никола Карановић, ел.тех.
- 20 Наташа Пантић, арх.тех.

**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:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.



САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	4
A)	ОПШТИ ДЕО	4
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	4
2.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	4
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	5
3.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	5
3.4.	ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ	6
3.4.1.	ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ.....	6
3.4.2.	ОСНОВНЕ ШКОЛЕ	6
3.4.3.	УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ	6
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	7
5.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	8
6.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	8
II	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	9

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ 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 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА 25 И 26 У НОВОМ БЕОГРАДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- НАЦРТ ПЛАНА -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Измене плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд (у даљем тексту: Измена плана) приступило се на основу Одлуке о изради Измене плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр. 44/17) (у даљем тексту: Одлука).

Повод за доношење Одлуке о изради Плана представља иницијатива ГП "Напред" а.д. (Булевар Михаила Пупина 115, Нови Београд) упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове и Урбанистичком заводу Београда бр. 43 од 16.01.2017. године и бр. 116 од 08.02.2017. године.

У складу са Одлуком, Измена плана се односи на измену текстуалног дела Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр. 129/16 – поглавља: 3.4 Површине за објекте и комплексе јавних служби, 4.2 Комерцијалне зоне и градски центри – зоне К1, К2 и К3 и 5. Биланси урбанистичких параметара.

Циљ израде Измене плана је планирање становања као компатибилне намене у објекту 1 на грађевинској парцели ГП4 (зона К3, блок 26).

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ представља План 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), према коме су, у делу блока 26, на грађевинској парцели ГП4 којој припада објекат 1, планиране следеће површине остале намене:

- мешовити градски центри у зони више спратности (зона М2) и
- комерцијални садржаји у зони више спратности (зона К1).

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%.

Табела "Компатибилност намена"

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												
		Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовит и градски центри	Површине за Комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Саобраћајне површине	о	X ¹		X ¹	X ^B				X ⁹	X ⁸			X
	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	X ¹	о		X ¹		X ²			X				X
	Комуналне површине	X ¹	X ¹	о	X ¹					X ¹⁰			X ¹	X
	Јавне зелене површине/шуме	X ¹	X ¹		о									X
	Површине за објекте и комплексе јавних служби	X ¹	X ¹		X ¹	о	X ³						X ¹¹	X
	Површине за спортске објекте и комплексе	X ¹	X ¹		X ¹	X ⁷	о			X ⁷				X
	Површине за становање	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	о	X	X			X	X
	Мешовити градски центри	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	X	о	X			X	X
	Површине за комерцијалне садржаје	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	X		о			X	X
	Површине за привредне зоне	X ¹	X ¹	X	X ¹	X ⁶	X			X	о			X
	Површине за привредне паркове	X ¹	X ¹		X ¹	X	X	X ⁵	X	X ⁵	X	о		X
	Површине за верске објекте и комплексе	X ¹	X ¹		X ¹					X			о	X
	Остале зелене површине	X	X	X	X	X	X	X ¹²	X ¹²	X ¹²	X ¹²	X ¹²	X	о

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.
2. Отворени спортски терени могу се планирати у оквиру појединих инфраструктурних површина, нпр. на пратећим зеленим површинама отворених и затворених ретензија и водотока.
3. Спортски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру објеката јавних служби (школа, установа социјалне заштите и др.)
4. Верски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру комплекса гробља.
5. У оквиру намена "привредни паркови" могу се планирати комерцијални садржаји, хотелски капацитети и становање.
6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.
7. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се планирати специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра, спортски клубови, спортски сервиси и хангари за опрему и туристички капацитети свих врста, пратећи комерцијални садржаји, али са највише до 40% укупне планиране БРГП.
8. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи јавне службе као пратећи садржаји, магацини и складишта, под условом да су задовољени критеријуми и мере заштите животне средине везани за њихову намену и локацију.
9. У оквиру саобраћајних површина могу се планирати и пратећи комерцијални садржаји.
10. У оквиру комуналних површина – градских пијаца и гробља могу се планирати пратећи комерцијални садржаји.
11. У оквиру болничких комплекса могу се реализовати и верски објекти.
12. У оквиру осталих зелених површина могу се планирати и друге намене, искључиво израдом плана детаљне регулације.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Овом изменом плана мењају се цела поглавља 3.4.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ, 3.4.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ и 3.4.3. УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр.129/16) и гласе:

3.4. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

3.4.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ

У односу на планирани број становника на територији плана, обезбеђени су капацитети за око 400 деце предшколског узраста.

Планирана је реализација пет депанданса предшколске установе максималног капацитета 80 корисника по депандансу. Један депанданс је планиран у приземљу објекта 1 (обј 1) у зони КЗ*, на ГП-4 и четири депанданса у приземљу објекта 2 (обј2) у зони КЗ, на ГП-5 (у графичком прилогу обележено са Д*), са обезбеђеном слободном и озелењеном површином у дворишту и паркинг простором у непосредном окружењу.

Остварени капацитети и нормативи по депандансу Д*: пет јединица капацитета од по 80 деце, мин.БРГП=520m²/објекту, односно 6.5m² обј./кориснику, уз обезбеђење слободне озелењене површине 8,00m²/детету у оквиру дворишта, у оквиру блока. За планирани капацитет предшколских установа у оквиру зоне КЗ, обезбеђено је укупно 3200m² зелених и слободних површина, односно по 640m² по депандансу.

Број паркинг места за потребе депанданса предшколских установа износи: 1 ПМ/једну групу (20 деце).

За планиране капацитете предшколских установа, обезбеђено је укупно 16 ПМ-а на отвореном паркингу са југозападне стране објекта 2 (обј 2).

* Депанданс који је планиран у приземљу објекта 1 (обј 1) у зони КЗ на ГП-4, није обележен на графичким прилозима бр.3 "Регулационо нивелациони план", Р 1:1000 и бр.4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", Р 1:1000 Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр.129/16), као што су обележени депанданси у приземљу објекта 2 (обј2) у зони КЗ, на ГП-5 ознаком Д*.

» Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03 број 035-121/2017 од 22.02.2018. године

» Завод за унапређивање образовања и васпитања, број 1194/2017 од 18.09.2017. године

3.4.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ

У односу на планирани број становника на територији плана, потенцијалних корисника основних школа је око 562 деце.

Деца школског узраста са подручја плана ће користити капацитете постојећих објеката у окружењу и то у радијусу од 600m до 1000 m од предметне локације:

- Постојећа основна школа "Јован Дучић" у ул. Милентија Поповића 16, блок 21
- Постојећа основна школа "Лаза Костић" у ул. Милентија Поповића 72, блок 23 и
- Постојећа основна школа "Радоје Домановић" у ул. Булевар уметности 31, блок 28.

Поред наведених постојећих ОШ-а у окружењу је планирана реализација још 3 основне школе у новобеоградским блоковима 22, 29 и 30.

» Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03 број 035-121/2017 од 22.02.2018. године

» Завод за унапређивање образовања и васпитања, број 1194/2017 од 18.09.2017. године

3.4.3. УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ

За остваривање примарне здравствене заштите становника на територији плана, планирана је здравствене установа, у приземљу објекта 3 (обј3), у блоку 26.

Норматив за објекат примарне здравствене заштите је:
0,09 m² – 0,27 објекта m²/ броју гравитирајућих становника.

При планирању и изградњи потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом. Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

У складу са расположивим простором, на прилазу установи примарне здравствене заштите, предвидети малу површину озелењену дрвећем, шибљем и перенама са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењеном краткотрајном задржавању корисника.

Колски приступ објекту обезбеђен је са Улице антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности).

Паркирње планирати према нормативу: 1пм / 5 запослених.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Овом изменом плана, планира се намена становање, као компатибилна намена до 26% планиране БРГП на грађевинској парцели ГП4 (у објекту 1), чиме је повећано учешће становања у зони К3 са 26% на 30% планиране БРГП.

Поглавље 4.2. КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – ЗОНЕ К1, К2 И К3 Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр.129/16) мења се у делу:

1. Под тачком – "Основна намена", мења се став 6. и гласи:

- Објекат 1 (обј1) је намењен комерцијалним садржајима и становању. Дозвољено је учешће становање до 26% укупне планиране БРГП на грађевинској парцели ГП4. Објекти 4 и 5 (обј4 и обј5) су намењени комерцијалним садржајима, без учешћа становања.

2. Под тачком "Компатибилност намене", мења се други део става 2. и гласи:

- Становање као компатибилна намена може бити заступљено до 30% укупне планиране БРГП за зону К3 и то у објектима 1, 2 и 3 (обј1, обј2 и обј3) на грађевинским парцелама ГП4, ГП5 и ГП6. Остале компатибилне намене могу бити заступљене до максимално 10% БРГП на нивоу грађевинске парцеле.

и став 3. и гласи:

- У приземљу објекта 1 (обј 1) планиран је један депанданса предшколске установе и у приземљу објекта 2 (обј 2) планирана су четири депанданса предшколске установе.

5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

У поглављу 5. мењају се табеле 2 и 3:

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	31.8 ha	31.8 ha
БРГП становања	38,208.00 m ²	161,014.00 m ²
БРГП делатности	67,748.00 m ²	355,471.00 m ²
БРГП верски објекти и комплекси	2,639.00 m ²	2,639.00 m ²
БРГП спортски објекти и комплекси	47,655.00 m ²	47,655.00 m ²
БРГП инфраструктурне површине и објекти	0 m ²	20 m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0 m ²	3,350.00 m ²
БРГП укупно	156,250.00 m²	570,150.00 m²
бр. станова	480	1936
бр. становника	1 392	5614

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

Број блока	зона/намена	граф. парцела	намена	површина зоне/граф. парцеле m ²	под објектом m ²	БРГП становања m ²	БРГП спортски обј. и компл. m ²	БРГП јавних служби m ²	БРГП делатности m ²	БРГП укупно m ²	број станова	број становника	број запослених	
25	СК		комплекс Београдске арене	87.697,00	18.070,00	-	47.655,00	-	-	47.675,00	-	-	постојећи	
	МРС	599,00		20,00	-	-	-	20,00						
	ППС	551,00		0,00	-	-	-	0,00						
	ЗП	20.834,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	С		постојећи стамбени	6.680,00	6.680,00	38.208,00	-	-	6.743,00	44.951,00	480	1392	244	
26	К1	П1	постојећи објекат "Енергопројект"-а	13.825,00	5.203,00	0,00	-	-	33.905,00	33.905,00	0,00	постојећи	постојећи	
	К2	П2	постојећи објекат "Напред"-а	11.299,00	5.027,00	0,00	-	-	27.100,00	27.100,00	0,00	постојећи	постојећи	
	ВО	П3	комплекс цркве Св. Симеуна Мироточивог	6.712,00	1.368,00	-	-	-	2.639,00	2.639,00	-	-	постојећи	
	К3			пословање: становање 100 - 70% : 0 - 30%										
			П4	пословање	16.596,00	4.899,00	13.500,00	-	520,00	38.038,00	52.058,00	90	260	1156
			П5	становање	18.950,00	5.849,00	67.779,00	-	2.080,00	5.451,00	75.310,00	847	2457	164
			П6	становање	8.991,00	3.586,00	41.527,80	-	750,00	3.864,00	46.142,00	519	1505	116
			П7	пословање	23.189,00	11.199,00	-	-	-	120.185,00	120.185,00	-	-	3606
	П8	пословање	24.148,00	11.199,00	-	-	-	120.185,00	120.185,00	-	-	3606		
укупно				240.071,00	73.100,00	161.014,80	47.655,00	3.350,00	358.130,00	570.150,00	1936	5614	8892	

Табела 3- Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА / ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Ступањем на снагу ове Измене плана ставља се ван снаге део текста Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр.129/16) и то:

- Цела поглавља 3.4.1. ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ, 3.4.2. ОСНОВНЕ ШКОЛЕ и 3.4.3. УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ;

- У поглављу 4.2. КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – ЗОНЕ К1, К2 И К3, део тачке "Основна намена" (став 6.) и део тачке "Компатибилност намене" (други део става 2. и став 3.);
- Део поглавља 5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА:
Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо и Табела 3 - Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо.

II ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и потврда одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
4. Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину
5. Извод из План 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)
6. Извештај о раном јавном увиду
7. Образложење примедби са раног јавног увида
8. Извештај о извршеној стручној контроли
9. Услови Секретаријата за образовање и дечју заштиту
10. Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања