



урбанистички центар
друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

— ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД —

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА:
СТЕПАНА ФИЛИПОВИЋА, ДРАГАНА МАНЦЕА И ГЛАВНЕ
ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ БЕОГРАД „ЦЕНТАР“, ГРАДСКА ОПШТИНА
САВСКИ ВЕНАЦ**



Београд
www.begrad.rs
АПРИЛ 2021.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

„УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР“ Д.О.О.

ДРУШТВО ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРУ И ИНЖЕЊЕРИНГ

БЕОГРАД, УЛ.ТОПЛИЧИН ВЕНАЦ 11/II

ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА

РАДНИ ТИМ

Одговорни урбаниста: Анђелка Милорадовић , дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 14 71 14	
Руководилац радног тима: Милана Вандић , дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 14 70 14	

НАРУЧИЛАЦ:

RAILWAY CITY DOO,

ВИШЊИЋЕВА БРОЈ 8, БЕОГРАД

САДРЖАЈ

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	1
1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	3
Постојећа намена површина	3
Постојећа планска документација у контактном подручју.....	3
Инжењерскогеолошке карактеристике терена	4
Заштита културног наслеђа.....	5
Заштита природе	5
Животна средина	5
Енергетска ефикасност	5
Ограничења.....	6
1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	6
1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	6
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА.....	7
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	10
БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	11
1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	12
1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ.....	12
2.ГРАФИЧКИ ДЕО	12
1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	12
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	12
3.ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	12
1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	12
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА, УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ	12
3. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	12
4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	12
5. ГЕОЛОШКИ ЕЛАБОРАТ.....	12
6. ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ У ВЕЗИ СА ЕЛАБОРАТОМ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД.....	12
7. ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА И ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	12

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СТЕПАНА ФИЛИПОВИЋА, ДРАГАНА МАНЦЕА И ГЛАВНЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ БЕОГРАД „ЦЕНТАР“, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Изради Плана детаљне регулације (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између улица: Степана Филиповића, Драгана Манцеа и главне железничке станице Београд „Центар“, градска општина Савски венац (у даљем тексту: Одлука), која је објављена у „Службеном листу града Београда“ бр.09/2021. Одлука је донета на иницијативу привредног друштва „RAILWAY CITY“ ДОО Београд, како би се проверила могућност за изградњу стамбено-пословних објеката у предметном блоку.

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана, поред Одлуке представљају и: Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19) и Закључак Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС – број 350-01-01457/2020-11 од 14.7.2020.године

У складу са чл. 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), заменик начелника градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину под IX-03 бр. 350.14-2/2021 од 2.3.2021. године, које је објављено у Службеном листу града Београда бр. 08/2021.

1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирна граница плана обухвата површину између улица: Степана Филиповића, Драгана Манцеа и улице Прокоп, као и улицу Степана Филиповића, са везама са постојећом и планираном инфраструктуром. Приближна површина је око 1,06 ha, а прецизне границе обухвата и површина биће дефинисани у току израде нацрта плана.

Планом су обухваћене целе катастарске парцеле : 2855/108, 2461/3, 2461/4, 3283/17 и делови 3283/26 и 3283/23, све К.О. Савски венац, Г.О. Савски венац.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 1: „Граница плана и постојеће стање“.

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

- катастарско – топографски план, који је израдио биро „Гео-смарт“ из Београда
- орто-фото снимак

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

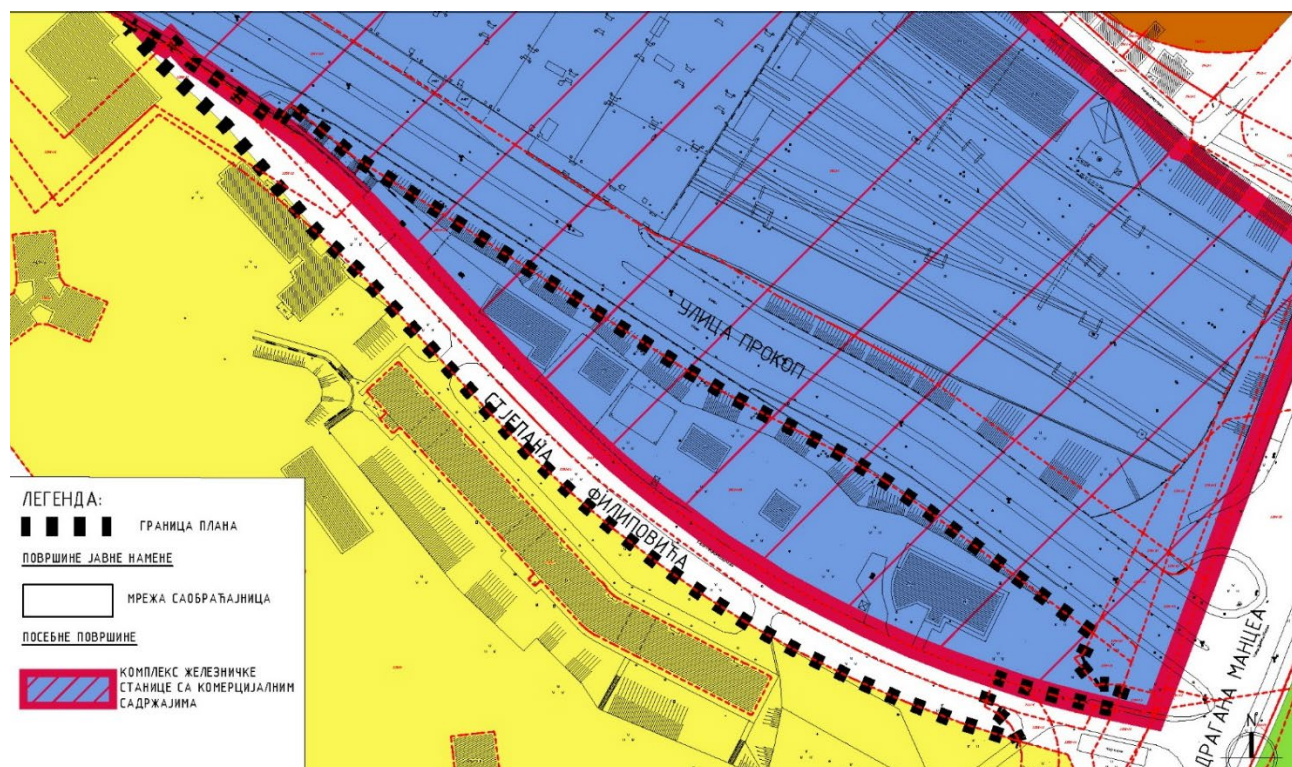
1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда" бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017) - у даљем тексту ПГР, по коме су у оквиру обухвата планиране површине за: комплекс железничке станице са пратећим комерцијалним садржајима и мрежу саобраћајница; План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда" бр. 110/2019), по коме су планиране намене блокови, односно нема постојећих ни планираних јавних зелених површина; и План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I. Фаза, 1. Етапа) – Целина Б1 („Сл. лист града Београда“, број 13/16) по коме је планирана реализација топловода Ø 168.3/4/250 у регулацији Улице Стјепана Филиповића.

Предметна локација се налази у Целини I грађевинског подручја града Београда – Центар Београда, у Прокопу. Према ПГР Београда предметна локација налази се у оквиру површина јавних намена – посебне површине – Комплекс железничке станице са комерцијалним садржајима.

Поред железничких садржаја, простор на коме се налази железничка станица Београд Центар у Прокопу, расположиви простори у и око депресије Прокопа, треба да се искористе за најбољу и највећу могућу изградњу садржаја активних комбинованих градских активности (користећи предности јавно-приватног партнерства) са прилазом, јавним саобраћајем и паркинг гаражама у објектима центра на плочи и уз плочу, уз израду детаљних студија у току израде техничке документације.

ПОСЕБНЕ ПОВРШИНЕ – УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
НАМЕНА	<ul style="list-style-type: none"> Комплекс железничке станице са комерцијалним садржајима
ОСНОВНИ САДРЖАЈ	<ul style="list-style-type: none"> Објекти неопходни за функционисање железничког превоза
ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ	<ul style="list-style-type: none"> Пословно - комерцијални садржаји
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	<ul style="list-style-type: none"> Дефинишу се израдом урбанистичког пројекта у складу са положајем локације и општим правилима грађења за планиране намене



Слика 1 - Извод из планиране намене површина по ПГР-у

1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Границом плана обухваћене су постојеће површине:

- Јавне намене
- Саобраћајне површине
- Мрежа саобраћајница

Саобраћајне површине представљају објекти у функцији железничке инфраструктуре на земљишту Републике Србије (углавном пословни објекти, површине за нерегуларно паркирање и зеленило), а мрежу саобраћајница чини постојећа улица Стјепана Филиповића.

- ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 1. „ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“, Р=1:2000



Слика 2 - Приказ локације

ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА У КОНТАКТНОМ ПОДРУЧЈУ

У контактном подручју на снази је:

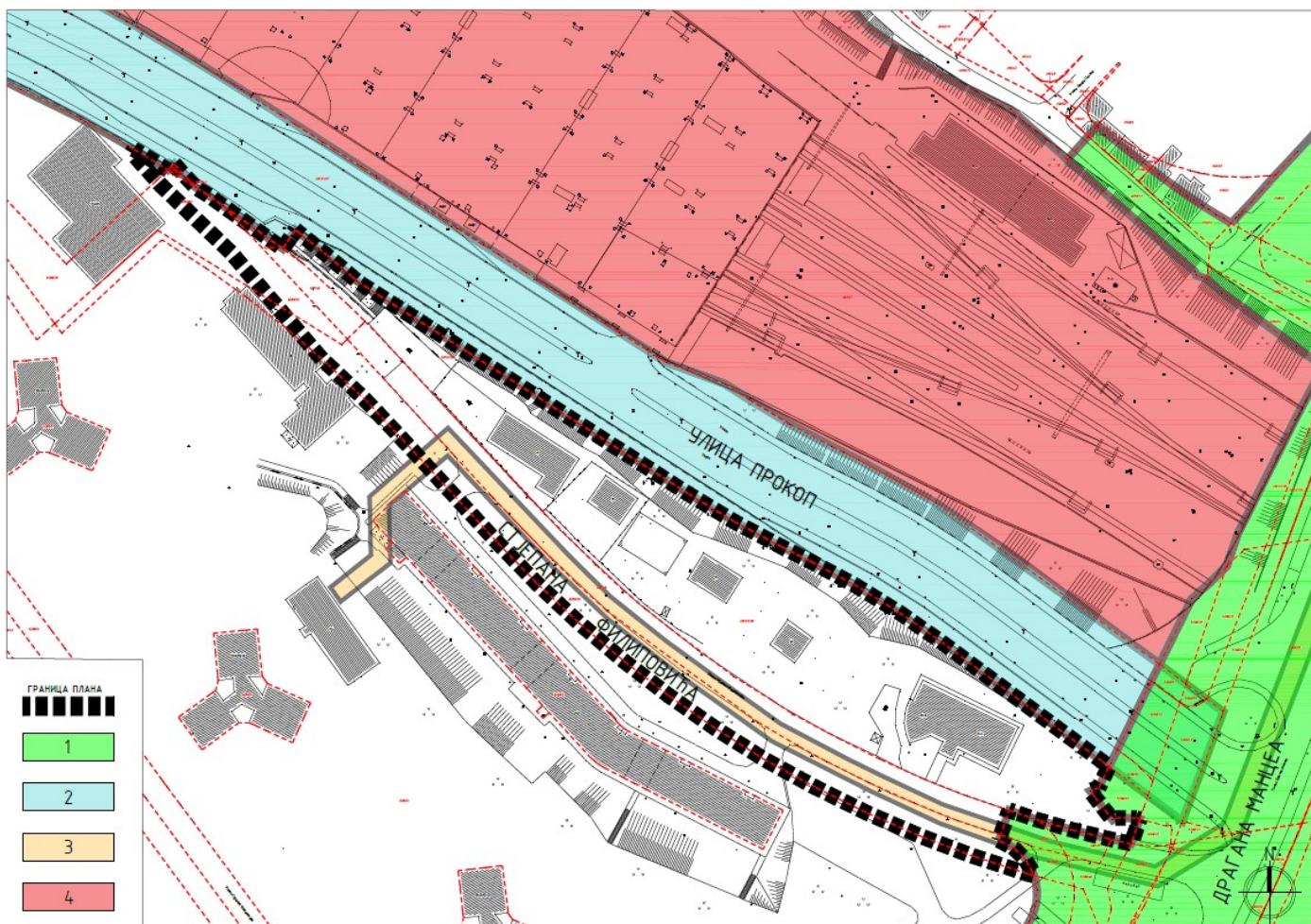
- ПДР подручја између улица: Др Милутина Ивковића, Булеvara Ослобођења, Звечанске, Булеvara мира, улице између Булеvara мира и Булеvara ослобођења, Хумске и Дринске, ГО Савски венац („Сл.лист града Београда“, број 40/16) (ознака **1** на слици 3)

Поред Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда" бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017) и План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда" бр. 110/2019), плански основ представља и:

- ПГР за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (1. Фаза, 1. Етапа) – Целина Б1 („Сл. лист града Београда“, број 13/16) (ознака **3** на слици 3)

У директном контактном подручју и ближем окружењу, од значаја су следећи урбанистичко-технички документи:

- Урбанистички пројекат за изградњу железничке станице "Београд-центар" којим је предвиђена парцела ГП2 за јавну саобраћајну површину (ознака **2** на слици 3)
- Урбанистички пројекат за изградњу објекта железничке станице, паркинга и пратећих пословно - комерцијалних садржаја у оквиру комплекса железничке станице „Београд центар“ у Прокопу, ко Савски венац (350-01-02005/2020-11 од 2.3.2021.год.) (ознака **4** на слици 3)

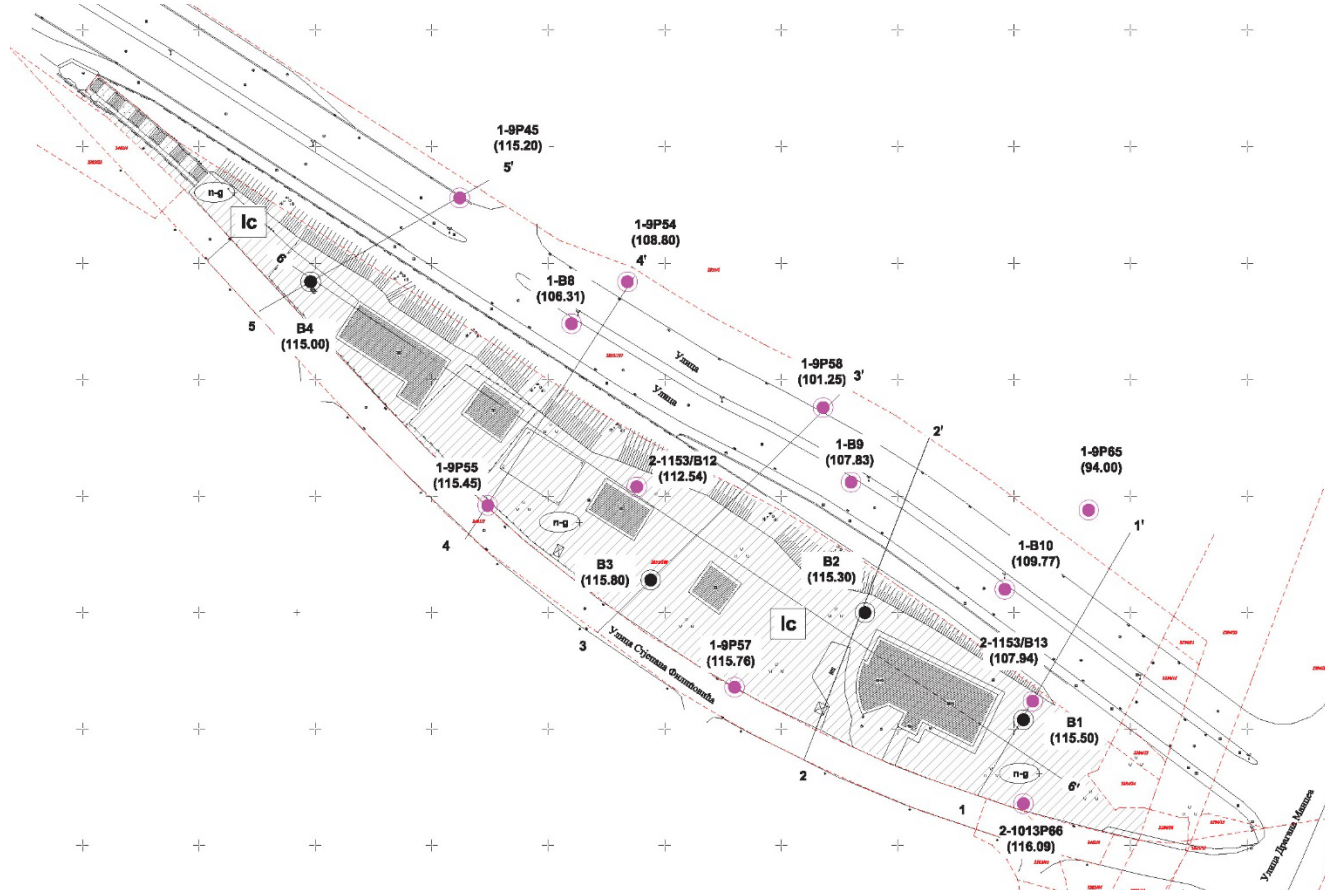


Слика 3 – Планирани начин спровођења по ПГР-у (однос према важећем планском документу)

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Саставни део елабората је Геолошко-геотехничка документација коју је израдио Институт ИМС за потребе израде Плана. Простор у обухвату Плана је на висини око 115 m_{n.v.}. Припада реону Ic – терени условно повољни за изградњу. Приликом планирања градње будућих садржаја мора се посебна пажња посветити очувању стабилности саме падине која припада условно погодном терену за градњу, на месту санираног клизишта, а дубину фундирања и извођење дубоког ископа за потребе подземних гаража планираног садржаја треба

прилагодити постојећим потпорним конструкцијама и изведеним сидрима. У даљим нивоима пројектовања, прецизно ће се утврдити начин примене препорука за услове изградње на предметној локацији.



Слика 6 – Инжењерско-геолошка карта

ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Према расположивим подацима у ПГР-у, у обухвату Плана нема заштићених објеката и просторних целина.

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

На предметном подручју нема заштићених природних добара, природних добара у поступку заштите, подручја планираних за заштиту и подручја еколошке мреже.

ЖИВОТНА СРЕДИНА

За предметни план донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину под IX-03 бр. 350.14-2/2021 од 2.3.2021. године, које је објављено у Службеном листу града Београда бр. 08/2021.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда према „Сл. Гласнику РС“ бр.61/2011 и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности „Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012 и 44/2018, где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц“. Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за сопствене потребе електро енергије. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети.

ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана, по прибављању услова носилаца јавних овлашћења су:

- Уклапање у околно ткиво
- Позиционирање објеката у односу на геолошке услове
- Решавање саобраћајног приступа.

1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде плана су:

- Дефинисање зоне за изградњу (диспозицију) стамбено-пословних објеката, у складу са карактеристикама терена и извршеним геомеханичким испитивањима
- Усклађивање планираних садржаја са контекстом и инфраструктурном и саобраћајном мрежом у контактном подручју
- Просторна и функционална интеграција подручја у урбано ткиво, реализовани отворени стамбени блок у залеђу, као и планиране пословно – комерцијалне садржаје у комплексу главне железничке станице „Београд – Центар“ у Прокопу.

1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планиране претежне намене површина су:

1. Површине јавне намене:
 - Мрежа саобраћајница
2. Површине осталих намена:
 - Површине за становање

Према планском основу планиране су посебне површине – комплекс железничке станице са комерцијалним садржајима, уз напомену да поред железничких садржаја, расположиве просторе око депресије Прокопа, треба искористити за најбољу и највећу могућу изградњу садржаја активних комбинованих градских активности. Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, између осталог, закључило је да је потребно израдити План детаљне регулације како би се омогућила изградња планиране намене становања – као основне или компатибилне намене (допис број 350-01-01457/2020-11 од 14.7.2020.године).

Сагледавајући непосредно окружење, у контактном подручју планирани су комерцијални садржаји у зони више спратности, као и вишепородично становање у отвореном блоку, што је полазна тачка за формирање планског решења. Планирањем стамбено-пословних садржаја, предметни блок, интегрисао би се у целину околног стамбеног ткива, са којим је повезано у нивелационом и морфолошком смислу, док је од комплекса железничке станице одвојен саобраћајницом Прокоп, ширине регулације око 26-30m, на нивоу и до 10m нижем од предметног.

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У оквиру границе Плана налази се део улице Стјепана Филиповића која је према функционалном рангирању део секундарне уличне мреже. Ова саобраћајница на источној страни предметни простор повезује са Улицом Драгана Манцеа, док се на западној страни слепо завршава.

Са северне стране пролази Улица Прокоп која повезује главну железничку станицу Београд „Центар“ са Улицом Драгана Манцеа и Булеваром кнеза Александра Карађорђевића.

Простор је директно опслужен линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом Драгана Манцеа и Улицом Прокоп.

Такође, железничка станица Београд „Центар“, кроз коју пролазе линије Беовоз-а и БГ воз-а, налази се унутар зоне петоминутне пешачке доступности, те је локација опслужена и овим линијама железничког саобраћаја.

У постојећем стању паркирање се обавља на припадајућим парцелама и у регулацији Улице Стјепана Филиповића (нерегуларно паркирање). Услед недовољног броја паркинг места, присутно је нерегуларно паркирање и на свим осталим расположивим површинама.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Развој уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX).

Улица Стјепана Филиповића према функционалном рангирању остаје део секундарне уличне мреже.

Са источне стране, планирана је саобраћајница „Трансверзала“, у рангу улице првог реда, која ће прелазити преко аутопута и повезивати Булевар кнеза Александра Карађорђевића са Булеваром Ослобођења, омогућавајући квалитетније повезивање железничке станице Београд „Центар“ са центром града.

Овим Планом преузима се решење раскрснице улице Стјепана Филиповића и њена девијација у делу пред раскрсницу, са планираном саобраћајницом Драгана Манцеа. Наведено саобраћајно решење дефинисано је ПДР-ом подручја између улица: Др Милутина Ивковића, Булевара Ослобођења, Звечанске, Булевара мира, улице између Булевара мира и Булевара ослобођења, Хумске и Дринске, ГО Савски венац („Сл.лист града Београда“, број 40/16). Преостали део дефинисаће се овим планом по траси постојеће улице. Попречни профил ће да садржи коловоз од 7.0m и обостране тротоаре од по минимум 1.5m (као у контактном Плану).

Колски приступ планираним садржајима обезбедиће се искључиво са Улице Стјепана Филиповића.

Елементи ситуационог плана, подужог профила и попречни профили планираних саобраћајница у оквиру границе Плана биће прецизно дефинисани у фази израде Нацрта плана.

Опслуживање предметног простора јавним градским превозом путника планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

Потребан број паркинг места за планиране садржаје обезбедити у складу са важећим нормативима. Приликом дефинисања капацитета за изградњу, у Нацрту плана, потребно је извршити проверу могућности да се потребни капацитети за паркирање задовоље у оквиру границе Плана.

ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна локација по свом висинском положају припада другој висинској зони снабдевања водом града Београда. Снабдевање овог подручја врши се преко црпне станице и резервоара „Дедиње“. У улици Стефана Филиповића изграђена је дистрибутивна водоводна мрежа димензија $\varnothing 100$ мм.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

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

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

Количина санитарних вода $Q_{sr}, dn=2,9$ l/s; Количина противпожарних вода $Q_{po\check{z}}= 10$ l/s.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

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“. Дуж 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 АК505/435 цм поред Аутопута на страни БИП-а, и
- стари Мокролушки колектор ОК350/210 цм поред Аутопута на страни Хитне помоћи.

Стари Мокролушки колектор функционише по општем принципу каналисања, док нови прихвата атмосферске воде, воде зацевљених потока и растеретни вишак атмосферских вода из канала општег система.

Реципијенти атмосферских и употребљених вода су:

- за атмосферске воде - нови Мокролушки колектор,
- за употребљене отпадне воде стари Мокролушки колектор и колектор у улици Булевар Војводе Путника.

У улици Стефана Филиповића изграђена је секундарна канализациона мрежа димензија ОК400 мм.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

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,
- постојећу канализациону мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу канализационе мреже за потребе нових корисника, минимални пречник нове канализације мора бити мин. $\varnothing 300$ mm.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Напајање предметног подручја електричном енергијом врши се са постојеће нисконапонске дистрибутивне мреже 1 kV. Постојећи електроенергетски водови (ее) изграђени су подземно дуж саобраћајних и комуникативних површина у рову потребних димензија.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Потреба за електричном енергијом планираних потрошача електричне енергије решиће се изградњом нових ТС 10/0,4 kV. Прикључење нових објеката на дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу планира се на страни напона 0,4 kV као и изградња две (2)ТС 10/0,4 kV. Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисана на постојећу мрежу 10 kV.

Планиране еее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). Постојеће и планиране саобраћајнице опремити инсталацијама јавног осветлења.

Процена потрошње: $P_j=1041 \text{ kW}$.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметно подручје припада подручној аутоматској телефонској централи „Сењак”. Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободноу земљу а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа за предметне објекте планира се FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом са монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператором у току израде Нацрта плана.

За повезивање планираних објеката на дистрибутивну тк мрежу планира се изградња потребног број оптичких тк каблова, кроз постојећу тк канализацију, од најближег наставка на оптичком тк каблу до планираних објеката.

Потребан број телефонских прикључака износи око 520 прикључака.

СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У границама предметног Плана детаљне регулације, изграђена је топловодна мрежа која припада грејном подручју ТО „Нови Београд”. Постојећи стамбени објекти у Ул. Стјепана Филиповића снабдевају се топлотном енергијом из постојећег предизолованог топловода пречника $\varnothing 273/400$. Топловод је на температурном режиму 120/55°C, а прикључење је индиректно преко топлотних подстанца. Топловод је изграђен у Улици Драгана Манцеа и Стјепана Филиповића.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Снабдевање топлотном енергијом оствариће се прикључењем топловода на већ изграђени предизоловани топловод $2 \times 273/400 \text{ mm}$ у Улици Стјепана Филиповића.

Планира се изградња прикључног топловода капацитета око 3.000 kW и потребног броја топлотних подстаница у приземљима стамбених етажа, зависно од структуре и броја ламела стамбених групација. Све подстанице морају да имају прикључке на воду, струју, канализацију и несметан приступ опреми и просторији.

У свему се придржавати Техничких услова за пројектовање топловода од стране ЈКП „Београдске електране“, а на основу Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије „Сл. Лист града Београда“ бр. 54/2014.

За планирани садржај потребно је, при данашњим енергетским параметрима, обезбедити **око 3.000 kW топлотне енергије**.

СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У непосредној близини има изграђених градских гасоводних мрежа, на радном притиску до 6 бара (дуж Звечанске и Малешке улице), али нема дистрибутивне мреже на радном притиску до 4 бара, односно на систему широке потрошње, па се у даљем разматрању неће разматрати снабдевање природним гасом, осим уколико условима ЈП „Србијагас“-а не буде другачије дефинисано.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПОВРШИНАМА ЗА СТАНОВАЊЕ

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> Вишепородично становање 100%-0%
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> Комерцијални садржаји 0%-100%
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („Из“) на парцели је до 70% индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
Спратност објеката	<ul style="list-style-type: none"> нацрт Плана садржаће Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, за планиране зоне високих објеката
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> проценат слободних и зелених површина на парцели („Сп“) је 30% минимални проценат зелених површина („Зп“) у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима <ul style="list-style-type: none"> 1.1 ПМ по стану 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 2 - Упоредни преглед параметара за површине осталих намена, по предметном плану и планском основу

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА ПДР-А И ПГР-А	ПГР	ПДР
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Комплекс железничке станице са комерцијалним садржајима,	Површине за становање Комерцијални садржаји
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	*	Биће утврђена анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високог објекта. Предлог висине: од П+10+Пс (50m) до П+20+Пс (80m).
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ („из“)	*	Из=70% (+15%)
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	*	Сп=30%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ	*	Зп=10%
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Мрежа саобраћајница	Мрежа саобраћајница
* Дефинишу се израдом урбанистичког пројекта у складу са положајем локације и општим правилима грађења за планиране намене		

Табела 3 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	3.988 m ²	37,46	3.988 m ²	37,46
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	6.659 m ²	62,54	-	-
ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	-	-	6.659 m ²	62,54
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	10.647 m²	100	10.647 m²	100

Табела 4 – процена постојеће и планиране БРГП

	Постојеће	Планирано
БРГП	Саобраћајне површине 1.274 m ²	Становање и комерцијални садржаји 37. 000m ²
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ СТАНОВНИКА	0	1006-0
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ ЗАПОСЛЕНИХ	16	0-463

Табела 5 - Подаци процењених укупних капацитета инфраструктуре – орјентационо

Водоводна мрежа	Количина санитарних вода Q _{sr} ,dn=2,90 l/s; Количина противпожарних вода Q _{pož} =10 l/s.
Канализациона мрежа	Планирано прикључење
Електроенергетска мрежа	P _j = 1041 kw
Телекомуникациона мрежа	Око 520 прикључака
Топлотна енергија	око 3.000 kW

1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекат планирања, односно израде Плана детаљне регулације је изградња стамбено-пословних садржаја.

1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У обухвату Плана детаљне регулације предвиђено је директно спровођење непосредном применом правила плана.

2.ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

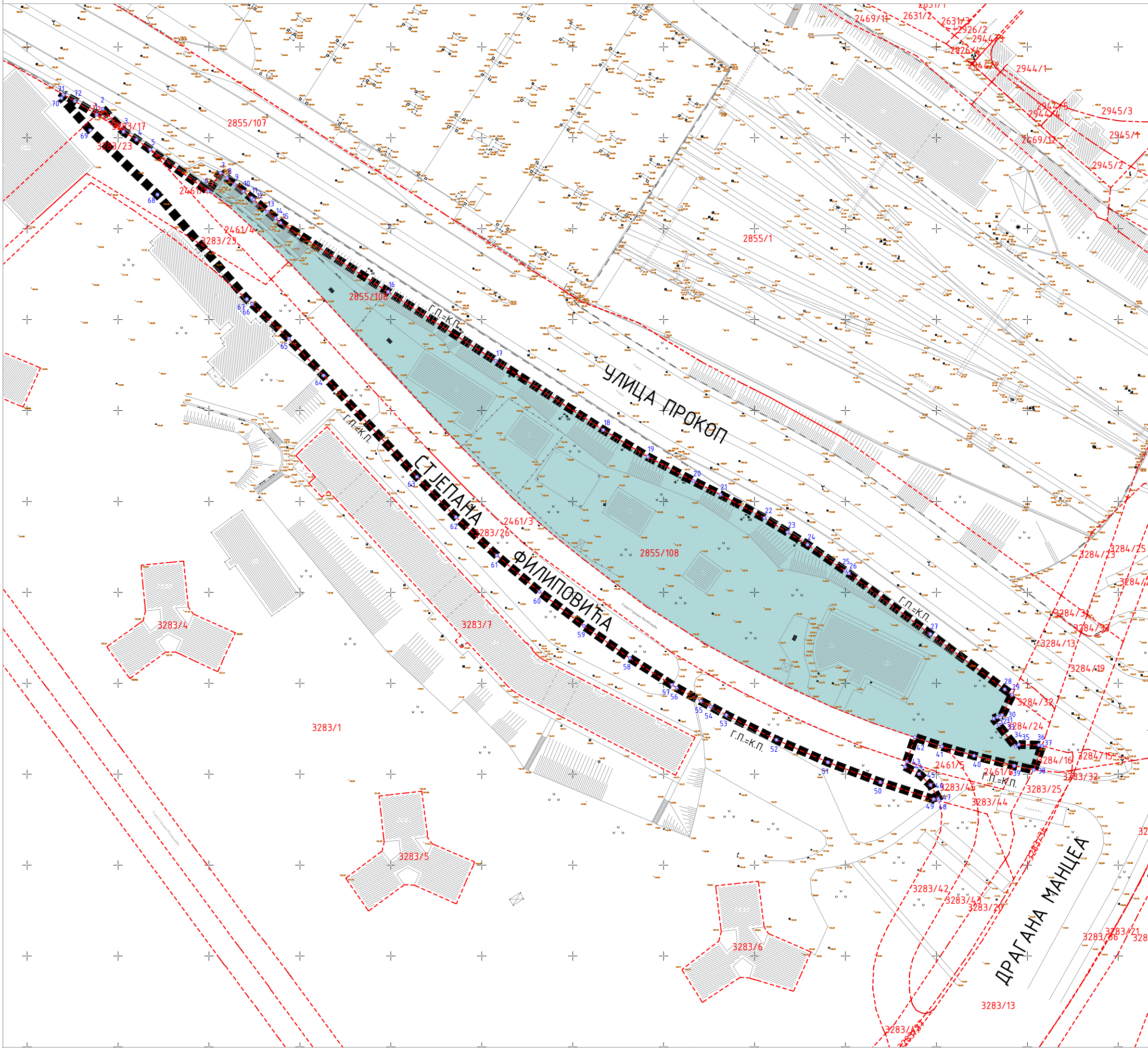
3.ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА, УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ И СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ
3. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
5. ГЕОЛОШКИ ЕЛАБОРАТ
6. ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ У ВЕЗИ СА ЕЛАБОРАТОМ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
7. ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА И ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ



2.ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА



ТАЧКЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

1. 7457194.11	4961056.35	36. 7457453.16	4960883.03
2. 7457195.80	4961051.96	37. 7457454.03	4960882.80
3. 7457201.52	4961051.70	38. 7457451.75	4960876.17
4. 7457205.08	4961049.48	39. 7457446.41	4960877.35
5. 7457208.86	4961046.76	40. 7457436.35	4960880.07
6. 7457224.81	4961035.28	41. 7457426.48	4960882.64
7. 7457228.21	4961040.35	42. 7457419.08	4960885.15
8. 7457229.97	4961038.90	43. 7457416.83	4960878.50
9. 7457232.12	4961037.18	44. 7457416.35	4960877.10
10. 7457234.48	4961035.29	45. 7457420.27	4960875.09
11. 7457236.74	4961033.46	46. 7457423.43	4960872.03
12. 7457237.28	4961033.00	47. 7457425.57	4960868.19
13. 7457241.08	4961029.74	48. 7457425.74	4960867.70
14. 7457243.38	4961027.82	49. 7457424.25	4960868.11
15. 7457244.70	4961026.61	50. 7457409.58	4960872.84
16. 7457274.28	4961007.64	51. 7457395.19	4960878.30
17. 7457303.85	4960988.66	52. 7457381.06	4960884.44
18. 7457333.43	4960960.68	53. 7457367.24	4960891.29
19. 7457345.63	4960962.31	54. 7457363.03	4960893.60
20. 7457358.20	4960955.61	55. 7457360.25	4960895.12
21. 7457365.67	4960951.88	56. 7457353.60	4960898.77
22. 7457377.73	4960945.43	57. 7457352.28	4960899.60
23. 7457384.08	4960941.52	58. 7457340.69	4960906.93
24. 7457389.58	4960938.13	59. 7457328.11	4960915.78
25. 7457399.92	4960930.91	60. 7457315.89	4960925.18
26. 7457400.94	4960930.20	61. 7457304.15	4960935.16
27. 7457423.37	4960913.52	62. 7457292.91	4960945.10
28. 7457443.81	4960898.33	63. 7457282.19	4960956.77
29. 7457445.81	4960896.85	64. 7457256.52	4960984.65
30. 7457443.02	4960891.21	65. 7457246.98	4960994.79
31. 7457441.81	4960890.75	66. 7457236.90	4961004.33
32. 7457440.74	4960890.29	67. 7457235.45	4961005.59
33. 7457442.10	4960889.55	68. 7457210.84	4961034.38
34. 7457446.76	4960882.56	69. 7457192.38	4961052.09
35. 7457447.66	4960883.15	70. 7457184.45	4961060.34
		71. 7457185.02	4961061.87
		72. 7457186.15	4961060.07

ЛЕГЕНДА

■■■■■

ГРАНИЦА ПЛАНА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1

ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

2855/108

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Г.П.=К.П.

■■■■■

ГРАНИЦА ПЛАНА = ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

■

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

■

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

ЦЦ

урбанистички центар

друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
АНЂЕЛКА МИЛОРАДОВИЋ,
ДИПЛОМИРАНИ ИНЖЕЊЕР АРХИТЕКТУРЕ 200 14 71 14

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:
МИЛАНА ВАНДИЋ,
ДИПЛОМИРАНИ ИНЖЕЊЕР АРХИТЕКТУРЕ 200 14 70 14

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СТЈЕПАНА
ФИЛИПОВИЋА, ДРАГАНА МАНЦЕА И
ГЛАВНЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ БЕОГРАД
„ЦЕНТАР“, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ
ВЕНАЦ

ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СТЈЕПАНА ФИЛИПОВИЋА, ДРАГАНА МАНЦЕА И
ГЛАВНЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ БЕОГРАД „ЦЕНТАР“, ГРАДСКА
ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ
(„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА“ БР. 9/2021)

НАРУЧИЛАЦ:
RAILWAY CITY DOO, Вишњићева брoј 8, Београд

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:
ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

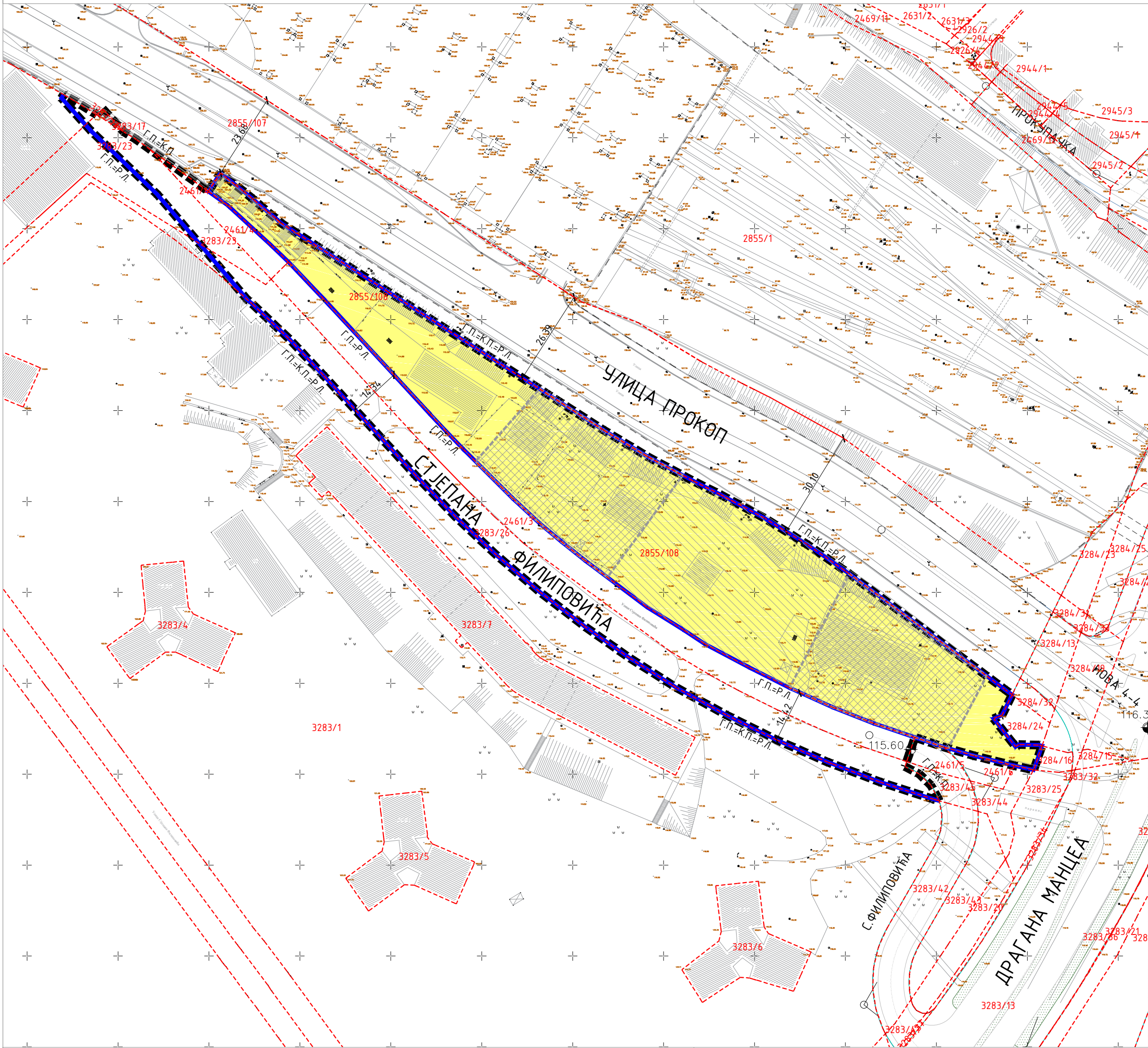
БРОЈ ПРЕДМЕТА: У/096-___/2021

РАЗМЕРА:
1 : 1 000

БРОЈ ЛИСТА:
1

0 10 20 30 40 50
1 2 5 10 m

ФАЗА:
РЈУ II
БЕОГРАД,
АПРИЛ 2021.



ЛЕГЕНДА

■■■■■■ ГРАНИЦА ПЛАНА

----- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

———— РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

2855/108 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Г.П.=К.П. ГРАНИЦА ПЛАНА = ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Г.П.=Р.Л. ГРАНИЦА ПЛАНА = РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

Г.П.=К.П.=Р.Л. ГРАНИЦА ПЛАНА = ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ = РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

Г.П.=Р.Л. ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ = РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ВИСОКИХ ОБЈЕКТА

ЦЦ

урбанистички центар

друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

АНЂЕЛКА МИЛОРАДОВИЋ,

ДИПЛОМИРАНИ ИНЖЕЊЕР АРХИТЕКТУРЕ 200 14 71 14

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:

МИЛАНА ВАНДИЋ,

ДИПЛОМИРАНИ ИНЖЕЊЕР АРХИТЕКТУРЕ 200 14 70 14

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА

ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СТЕПАНА

ФИЛИПОВИЋА, ДРАГАНА МАНЦЕА И

ГЛАВНЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ БЕОГРАД

„ЦЕНТАР“, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ

ВЕНАЦ

ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА

ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СТЕПАНА ФИЛИПОВИЋА, ДРАГАНА МАНЦЕА И

ГЛАВНЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ БЕОГРАД „ЦЕНТАР“, ГРАДСКА

ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

(„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА“ БР. 9/2021)

НАРУЧИЛАЦ:

RAILWAY CITY DOO, Вишњићева брј 8, Београд

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

БРОЈ ПРЕДМЕТА: У/096-___/2021

РАЗМЕРА:

1 : 1 000

БРОЈ ЛИСТА:

2