



БЕОГРАД

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „АУЛА“ Д.О.О.
11147 Београд, Ул. Краљевачких жртава бр.1а; тел / факс 011 3808 – 186; e-mail: aula@eunet.rs

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ШИРЕГ
ПОДРУЧЈА УЗ УЛИЦУ ВОЈВОДЕ СТЕПЕ – ФАЗА I,
ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ, ЗА ДЕО БЛОКА 24а**

- Елаборат за рани јавни увид –

БЕОГРАД, 2019.године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

„MIS ING“ Д.О.О.

Ресавска бр. 80
11000 Београд

ОБРАЂИВАЧ:

„АУЛА“ д.о.о.

Ул. Краљевачких жртава бр. 1/а Београд,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милена Стевановић Шалјић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Марина Ћуковић Турковић, дипл.инж.арх.

Петар Бојовић, мсц.инж.арх.

Сања Велисављевић, мсц.инж.арх.

Тамара Вукадиновић, дипл.инж.арх.

Даница Вучетић Васић, дипл.инж.маш.

Владимир Кокиновић, дипл.инж.ел.

Дијана Влајић, дипл.инж.грађ.

ДИРЕКТОР:

Станиша Гарчевић

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
2. ОБУХВАТ ПЛАНА
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
 - 4.1. Постојећа планска документација
 - 4.2. Постојеће коришћење земљишта
 - 4.3. Постојеће саобраћајне површине
 - 4.4. Инжењерскогеолошки услови
5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА
 - 7.1. Планирана претежна намена површина
 - 7.1.1. Површине остале намене
 - 7.1.2. Површине јавне намене
 - 7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП у граници Плана
8. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора
9. Непокретна културна добра
10. Заштита природе и природних добара

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана („Сл. лист града Београда“, бр. 88/18) (у даљем тексту: Одлука), коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25.09.2018. године.

Иницијативу за израду Плана покренуло је предузеће „MIS ING“ д.о.о. из Београда.

Повод и циљ израде Плана

Предметно подручје је покривено планским документом - „Планом детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе- фаза I, ГО Вождовац“ („Сл. лист града Београда“, бр. 58/16).

Циљеви измене плана детаљне регулације су:

- усклађивање са планом вишег реда Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), сагледавање просторних могућности локације, непосредног и ширег окружења, дефинисање намена, капацитета и садржаја предметног комплекса у складу са наменама и урбанистичким параметрима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Целине I-IX) („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17) ради оптималног искоришћења могућности локације
- рационалније коришћење градског грађевинског земљишта;
- стварање планског основа за изградњу објеката на неизграђеним катастарским парцелама.

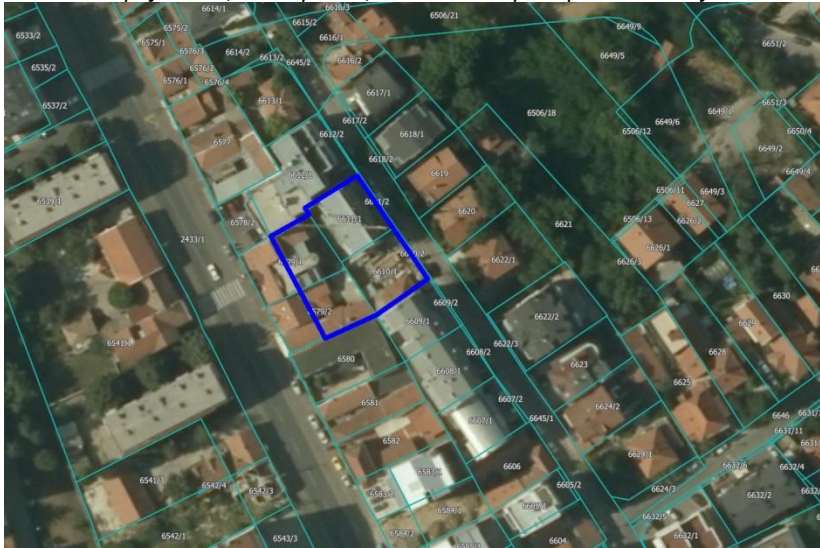
Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу објеката и уређење простора у циљу бољег коришћења потенцијала предметног подручја. Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а представљаће плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду урбанистичко техничких докумената у својој граници.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

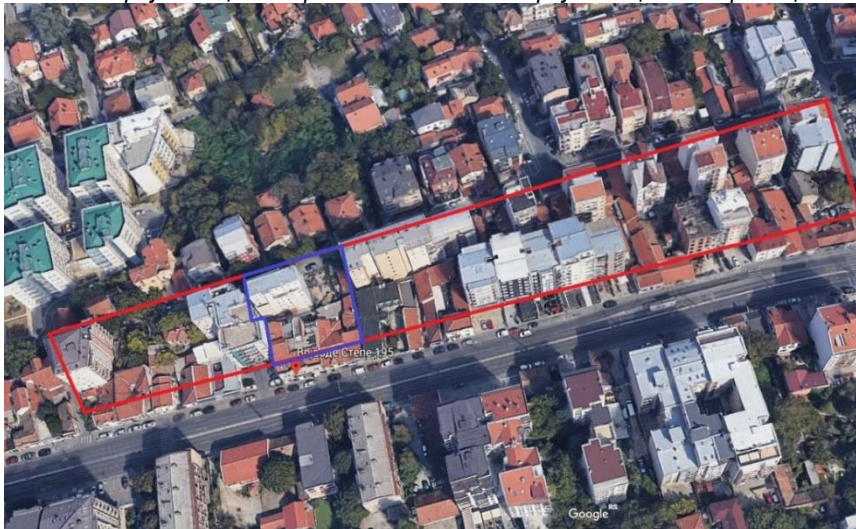
Одлуком о Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а („Сл. лист града Београда“ број 88/18) описана је оквирна граница плана у површини од 10,49а,(1.049,00м²) односно делови кп 6579/1, 6579/2, 6611/1, 6610/1, све КО Вождовац до регулационих линија Улица војводе Степе и Костолачке.

Конечна граница Плана утврдиће се приликом израде и верификације Нацрта плана са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Слика 1: Оријентациона граница Плана на ортофото снимку



Слика 2: Оријентациони приказ блока 24а са оријентационом границом Плана



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

- орто-фото снимак
- катастарско-топографски план

Предложена граница Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

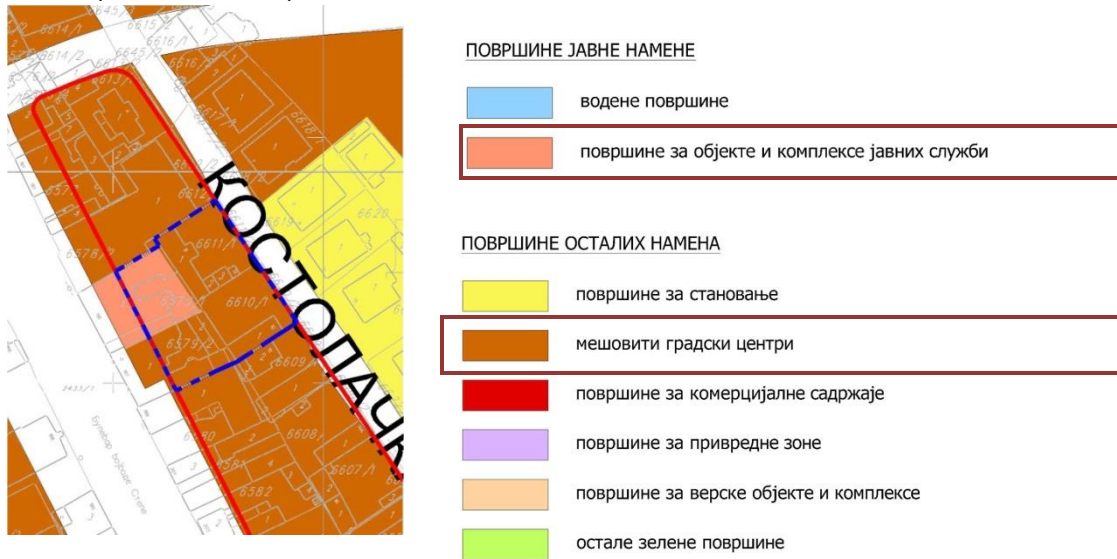
Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: "Шира ситуација на орто-фото снимку са границом обухвата ПДР-а".

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. 20/16,97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту План генералне регулације).

Планирана намена површина

Слика 3: Извод из Плана генералне регулације града Београда - графички прилог – "Планирана намена површина"



Према Плану генералне регулације на предметној локацији планирно је:

површине за објекте и комплексе јавних служби:

J1 - предшколске установе (део катастарске парцеле 6579/1 КО Вождовац).

површине осталих намена – мешовити градски центар:

- зона мешовитог градског центра у зони више спратности – М4.
(делови катастарских парцела 6579/2, 6610/1 и 6611/1 КО Вождовац).

Подела на зоне са истим правилима грађења

Правила уређења и грађења за површине осталих намена дефинисана су према зонама са истим правилима уређења и грађења.

Слика 4: Извод из Плана генералне регулације града Београда – графички прилог "Подела на зоне са истим правилима грађења"



4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Предметно подручје обухваћено је следећом планском документацијом:

- План детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе- фаза I₁, ГО Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 58/16).
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Целине I-IX) („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

4.2. Постојеће коришћење земљишта

Предметно подручје налази се у зони линеарног центра уз улицу Војводе Степе. Блок 24а је већим делом реализован изграђеним стамбено-пословним објектима спратности П+6, и делом објектима спратности П до П+1 који су лошијег бонитета и који прелазе регулационе линије важећег ПДР-а.

У границама Плана у постојећем стању налазе се објекти следеће намене:

Јавне намене:

- Предшколска установа „Жикица Јовановић“ (кп 6579/1 КО Вождовац)

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Целине I-IX) („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17). на делу кп 6579/1 КО Вождовац планиране су површине за објекте и комплексе јавних служби (Ј1 – предшколске установе).

Депаданс предшколске установе „Жикица Јовановић“, налази се на првој етажи објекта у Ул. војводе Степе бр. 195, са припремним предшколским програмом и капацитетом за прихват до 80 деце (од 3 – 6 година).

Објекат својим положајем прелази планирану регулациону линију Улице војводе Степе.

Планом детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - фаза I₁, ГО Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 58/16) предметни Депаданс предшколске установе је укинут, а наведени капацитети су планирани у оквиру нових објеката на грађевинским парцелама ЈС-10 и ЈС-13.

Приликом израде плана детаљне регулације, без обзира на зону у којој се он ради, одредбе, услови и правила ПГР-а сматрају се оријентационим и не захтевају формалну примену истог. Такође, промена планираних намена приказаних на графичким прилозима 2-1 до 2-9 „Планирана намена површина“, као и зоне са истим правилима грађења, приказане на графичким прилозима 4-1 до 4-9. „Подела на зоне са истим правилима грађења“, могу се мењати, кроз израду плана детаљне регулације, у сарадњи са надлежним институцијама.

Остале намене:

- становање са пословањем (кп 6579/2 и 6611/1 КО Вождовац)
- становање (кп 6610/1 КО Вождовац)

У границама Плана на катастарској парцели 6611/1 КО Вождовац изграђен је стамбено – пословни објекат П+4+Пс5+Пс6.

На катастарској парцели 6579/2 КО Вождовац изграђен је стамбено – пословни објекат спратности П+1 који својим габаритом прелази планирану регулациону линију Улице војводе Степе.

На катастарској парцели 6610/1 КО Вождовац постоји приземни стамбени објект који је лошег бонитета.

Терен је у паду од југоистока ка северозападу (од „Трошарине“ до „Аутокоманде“).

Инфраструктурна мрежа је углавном реализована.

Постојеће коришћење земљишта приказано је на графичком прилогу бр. 2 „Постојеће коришћење земљишта“ Р 1:500

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Предметно подручје налази се уз Улице војводе Степе и Костолачку. Костолачка улица је изведена у пуном профилу, а Улица војводе Степе у овом делу није изведена у пуном профилу због постојећих изграђених објеката који залазе у регулацију.

Овј План не третира јавне саобраћајне површине. Преузима се успостављена регулација улица из ПДР-а ширег подручја уз Улицу војводе Степе- фаза I₁, ГО Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 58/16).

4.4. Инжењерскогеолошки услови

На основу наменски урађене „Геолошко-геотехничке документације“ за потребе израде Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе- фаза I₁, ГО Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 58/16), од стране предузећа „Геомеханика“ (2012), дефинисани су следећи инжењерскогеолошки услови.

На основу стања и својстава на терену (геоморфолошка својства, литолошки састав, инжењерскогеолошка и хидро-геолошка својства) истражни простор је сврстан у два инжењерскогеолошка реона.

Простор у границама Плана сврстан је у Реон 1.

„Реон 1 је заступљен на великом делу простора, непосредно уз саму Улицу војводе Степе, при чему обухвата делове терена нагиба 1°–3°, локално до 7°, који су у површинском делу изграђени од леса, прекривеног у једном делу слојем насутог материјала или хумуса, променљивих дебљина.

Са геотехничког становишта терен је стабилан и повољан за било који вид урбанизације. Сви новопројектовани објекти без подземних просторија, или са једном подземном етажом, налазили би се изнад нивоа подземне воде и могу се плитко темељити. За објекте који би имали две или више подземних етажа, у зависности од микролокације и њиховог положаја у терену, неопходно је предвидети одговарајућу заштиту од подземних и процедних вода. У случају изградње подземних етажа на граници парцеле са суседом, обавезно урадити Пројекат заштите темељног ископа у оквиру Главног грађевинског пројекта.

Темељење новопројектованих објеката треба прилагодити својствима леса а начин и дубину фундаирања сваког новопројектованог објекта прилагодити његовој структурној чврстоћи. Код објеката веће спратности обавезно предвидети 1-2 подземне етаже и исте темељити на плочи уз обавезну израду одговарајуће хидроизолације. Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, односно израде слоја од мршавог бетона потребне дебљине, а никако шљунчани тампон или замене тла. Ископе дубине преко 1,5м обавезно штитити од зарушавања. Код линијских објеката – саобраћајница, треба поштовати природне нагибе терена, а воду са коловозних и других уређених површина одводити контролисано кроз кишну канализацију“.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА

Основна ограничења и потенцијали обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- повољан положај предметне локације у односу на постојеће и планиране примарне саобраћајне токове;
- постојећа изграђеност на катастарској парцели 6611/1 КО Вождовац

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је **Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем IX-03 бр.350.14-28/18 од 28.06.2018. године.**

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са ПГР-ом, оптимално искористе могућности овог простора и омогући ефикасно коришћење градског грађевинског земљишта, односно омогући изградња на катастарским парцелама 6579/1, 6579/2 и 6610/1 КО Вождовац.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложена планирана намена површина је:

Површине осталих намена:

површине за мешовите градске центре у зони више спратности (М4)

7.1.1. Површине остале намене

У границама Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а - планирана је зона мешовитог градског центра у зони више спратности М4.

Планирањем намене мешовити градски центар настављен је логичан низ планираних и постојећих намена у непосредном окружењу.

Планира се трансформација и осавремењавање постојећег стамбеног фонда и изградња стамбено - пословних објеката.

Планирани урбанистички параметри у зони М4:

- Индекс заузетости парцеле („З“) је до 60%
- Максимална висина венца објекта је 22.2м
- Процент слободних и зелених површина на парцели је мин.40%
- Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.
- однос становање / пословање :
 - према Улици војводе Степе - 80% становање : 20% пословање
 - према Улици костолачка 90% становање : 10% пословање

Планирани начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 3 „Предлог планиране намене површина“ Р 1:500

7.1.2. Површине јавне намене

Саобраћај

Подручје обухваћено Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а, не обухвата јавне саобраћајне површине, а ослања се на Улицу војводе Степе и на Улицу костолачку.

Границом Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а нису обухваћене саобраћајнице које су планиране и делом изведене према Плану детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе- фаза I, ГО Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 58/16).

Инфраструктурно решење ће бити дефинисано кроз сарадњу са надлежним јавним комуналним предузећима у фази израде Нацрта плана.

Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине

У границама Плана нису предвиђени објекти јавних служби, као ни површине за спортске објекте и комуналне површине.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП у граници Плана

На предметним катастарским парцелама планира се изградња објеката са следећом оријентационом БРГП:

Површине остале намене:

Табела 1: Биланс предложених намена површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (а)	%	Планирано (а)	%
Мешовити градски центри (М4)	10.49	100%	10.49	100%
УКУПНО	10.49	100%	10.49	100%

Табела 2: Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета

	Постојеће стање (оријентационо)	Планирано стање (оријентационо)
Површина плана	10,49а	10,49а
БРГП становања	1.300,00м ²	3.100,00м ²
БРГП пословања	250,00м ²	900,00м ²
БРГП укупно	1.550,00м ²	4.000,00м ²
број станова	20	50
Број становника	60	150
Број запослених	10	30

Табела 3: Упоредни приказ урбанистичких параметара

ПАРАМЕТРИ	Измена и допуна ПДР-а ширег подручја уз Улицу војводе Степе- фаза I, ГО Вождовац, за део блока 24а	ПДР ширег подручја уз Улицу војводе Степе- фаза I ₁ , ГО Вождовац („Сл. лист града Београда“, бр. 58/16)	ПГР
Зона	М4 (део блока 24а)	С4 (блок 24а)	М4
Намена	Мешовити градски центар	Становање са пословањем	Мешовити градски центар
Индекс изграђености парцеле	/	/	до 5,0 на парцели
Индекс заузетости парцеле	до 60% на парцели	60% на парцели	до 60% на парцели
Висина венца и максимална висина објекта	Максимална висина венца 22,2м	Максимална висина венца 22,2м Спратност П+6	Максимална висина венца 32,0м (изузетно 44,2м) (у односу на ширину улице) у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице. уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.
Услови за слободне и зелене површине	Минимално 40% слободних и зелених површина на парцели. Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.	Минимално 40% слободних површина на парцели. У оквиру ове подзоне планира се најмање 30% зелених површина, од чега половина на незастртој подлози.	Минимално 40% слободних и зелених површина на парцели. Незастрте зелене површине на парцели су мин 10%.

Табела 4: Процењени укупни капацитети инфраструктуре (оријентационо)

	Капацитети инфраструктуре (оријентационо)
апроксимативна једновремена снага	$P_j = 840kW$
Планирани вид грејања	даљинско грејање – топловод: становање 150kW пословање 65kW Укупно : 215kW
Број телефонских прикључака	80
Потребна количина воде	становање $Q = 5.0 \text{ l/s}$ пословање $Q = 1.5 \text{ l/s}$ хидрантска мрежа $Q = 8.0 \text{ l/s}$
Количина отпадних вода	фекална $Q = 8.0 \text{ l/s}$ атмосферска $Q = 11.0 \text{ l/s}$

8. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Израдом Плана створиће се услови за привођење планираној намени неизграђеног грађевинског земљишта.

Очекивани ефекти планирања су:

- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације.
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја.
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње.

9. Непокретна културна добра

Предметни простор се не налази у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива статус појединачног добра под претходном заштитом, не налази се у оквиру целине која ужива статус претходне заштите.

На предметној локацији нису евидентирани археолошки налази. Уколико се приком извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да по чл.110 Закона о културним добрима („Сл.гласник РС“ бр.71/94, 52/11 и 99/11), обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

10. Заштита природе и природних добара

На основу извода из Плана генералне регулације града Београда, констатовано је да предметно подручје нема заштићених природних добара, није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије, нема објеката геонаслеђа према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008), док планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите природе.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералшко-петрографског порекла, а за које се предпоставља да имају својсво природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/2016 и 95/2018), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица."

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење

Ова Измена и допуна Плана детаљне регулације ширег подручја уз Улицу војводе Степе - Фаза I, Градска општина Вождовац, за део блока 24а представља правни и плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду пројеката парцелације и препарцелације и урбанистичког пројекта у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА НА ОРТО – ФОТО СНИМКУ СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПДР-А
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА Р 1: 500
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1: 500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа – извод из АПР-а
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Оснивачки акт „Аула“ д.о.о. са уписаном шифром делатности 71.11 – Архитектонске делатности

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из постојећег ПДР-а
4. Извод из ПГР Београда