

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: КЊЕГИЊЕ ЗОРКЕ, СВЕТОГ САВЕ, ОХРИДСКЕ И БУЛЕВАРА
ОСЛОБОЂЕЊА, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР,**

БЕОГРАД, октобар 2018.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	3
1.	УВОД	3
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	3
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	4
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	4
4.1.	Постојећа планска документација	4
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	5
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	8
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	8
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	9
5.	ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	9
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	9
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	9
7.1.	Планирана претежна намена површина	9
7.1.1.	Површине јавне намене	9
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	9
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	9
7.1.2.	Површине остале намене	9
	Планиране површине за становање	9
	Планиране површине за мешовите градске центре	10
	Планиране површине за комерцијалне садржаје	10
7.3.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	10
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	11
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	11
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	11

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА:
КЊЕГИЊЕ ЗОРКЕ, СВЕТОГ САВЕ, ОХРИДСКЕ И БУЛЕВАРА ОСЛОБОЂЕЊА,
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР,**

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Књегиње Зорке, Светог Саве, Охридске и Булеvara Ослобођења, градска општина Врачар, (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Плана детаљне регулације за блок између улица: Књегиње Зорке, Светог Саве, Охридске и Булеvara Ослобођења, градска општина Врачар, („Службени лист града Београда“, бр. 88/18) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25. септембра 2018. године, а на иницијативу Инвеститора MAJPERS d.o.o., 11000 Београд, Охридска бр. 11.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Одлуком је обухваћен је блок између улица: Књегиње Зорке, Светог Саве, Охридске и Булеvara Ослобођења, како је приказано на свим графичким прилозима.

Површина обухваћена Планом износи око 13075 m². Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;
- расположива копија плана у Р 1 : 1000;
- катастарско топографска подлога у Р 1 : 1000.

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

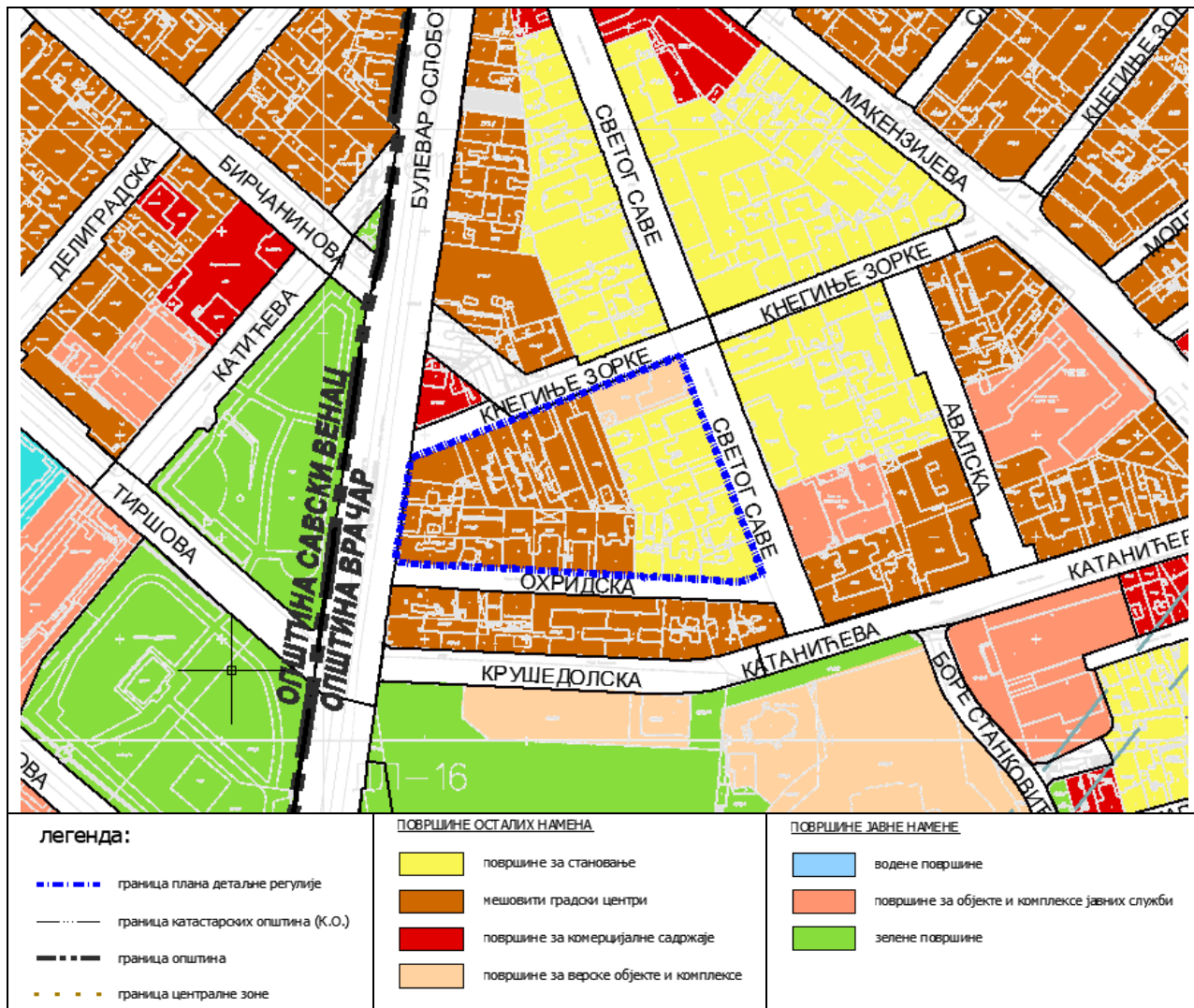
Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „*Шира ситуација са границом обухвата Плана*“ Р 1: 1000



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 и 69/17) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Према подацима из Плана генералне регулације, у оквиру предложеног обухвата, планирана је претежна намена површине мешовити градски центри у зони центра Београда (M1), вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (C5), као и површине за верске објекте и комплексе.



Графички прилог "Планирана намена површина" са приказом предложене границе планског обухвата

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

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

У обухвату границе овог Плана, тренутно се спроводи Регулациони план блокова између Трга Славија и улица Светог Саве, Крушедолске, Тиршове, Катичеве и Булевар Ослобођења, („Сл. лист града Београда“ бр. 13/02).

Према наведеном Плану, предметно подручје, блок 2, је планирано за становање са делатностима, за коју су утврђени следећи урбанистички параметри:

- степен заузетости 50%

- индекс изграђености 3.2
- спратност објекта Су+П+6

Извод из наведеног Плана и графичког прилога број 04. План регулације и нивелације, су саставни део документације овог Елабората.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за становање и комерцијални садржаји. Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојеће коришћење земљишта“ Р 1: 1000

Површине за становање

Површине намењене становању заузимају целу површину плана, око 1,15 m². Ова зона се састоји углавном од стамбених објеката, насталих између два светска рата, доброг бонитета, изграђених на регулационој линији. Објекти су претежно спратности од П+3 до П+5, а максимално П+7. У приземљима објеката налази се неколико локала.



Стамбени објекти у Улици Кнегиње Зорке



Стамбени објекти са локалима у приземљу На прометној раскрсници Булеvara ослобођења и Охридске улице.

Комерцијални садржаји

Осим комерцијалних садржаја у приземљима стамбених објеката, у обухвату Плана налази се и два пословна објекта. На углу Булеvara ослобођења и Књегиње Зорке је новоизграђени пословни објекат, спратности П+7, и оријентационе БРГП око 3500m².



Изглед пословног објекта на углу Булеvara ослобођења и Књегиње Зорке

На углу улица Светог Саве и Књегиње Зорке налази се пословни објекат – амбасада Свете столице, спратности П+1.



Поглед на амбасаду Свете столице са угла улица Књегиње Зорке и Светог Саве

Зелене површине

У оквиру Плана нема јавних зелених површина. У оквиру појединачних парцела нема довољно зелених површина, јер су парцеле углавном превише изграђене. У непосредној близини предметног блока, преко пута улице Булевар ослобођења се налази јавни градски парк, који донекле може задовољити потребе становника за зеленим површинама.



Парк Милутина Миланковића



Блок и непосредна околина

Објекти и комплекси јавних служби

У оквиру Плана нема објеката и комплекса јавних служби.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Подручје обухваћено Планом се ослања на Булевар ослобођења и на Улицу Књегиње Зорке. Булевар ослобођења, као саобраћајница првог реда, представља кичму уличне мреже овог простора, а преко улице другог реда, Књегиње Зорке, је повезана са улицом првог реда, Макензијевом. Улице Светог Саве и Охридска су део секундарне уличне мреже.



Поглед са угла улица Охридске и Светог Саве



Визура ка Храму из Улице Светог Саве

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

У свим околним саобраћајницама налази се мрежа инфраструктурних водова, која напаја предметни блок.

Подручје Плана припада другој висинској зони београдског водовода.

Подручје Плана се налази на територији Централног градског канализационог система, и припада Мокролушком канализационом сливу.

Предметно подручје припада грејном подручју топлана *Дунав* и *Коњарник*.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Према геолошко техничкој документацији основног Плана, тло је погодно за изградњу објеката високоградње, са више подземних нивоа уз одговарајуће фундарање.

5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Заштита простора и основна ограничења у планирању 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:

- неопходно је планирати посебне мере за заштиту стамбених и пословних простора од буке и вибрација, посебно оних оријентисаних на Булевар ослобођења.
- Проветравање унутрашњости блока кроз планиране.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео 17.09.2018.године, Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем IX-03, бр.350.14-38/18 а на основу Мишљења Секретаријата за заштиту животне средине, (допис број V-04-501.3-107/2018. од 30.07.2018.године) и Мишљења Завода за заштиту природе Србије, (допис 03 број 020-2380/2, од 11.09.2018.године).

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и грађења предметног простора у складу са капацитетима подручја.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложена планирана намена површина је:

Површине осталих намена:

- површине за мешовите градске центре
- површине за становање
- површине за комерцијалне садржаје

Предложена планирана намена површина приказана је на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 1000.

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

У граници плана нема планираних површина за објекте и комплексе јавних служби.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Подручје обухваћено Планом не обухвата јавне саобраћајне површине. Ободне саобраћајнице су дефинисане важећим Регулационим планом блокова између Трга Славија и улица Светог Саве, Крушедолске, Тиршове, Катићеве и Булевара Ослобођења, („Сл. лист града Београда“ бр. 13/02).

Инфраструктурно решење ће бити проверено кроз сарадњу са надлежним јавним комуналним предузећима у фази израде Нацрта плана, а у складу са наведеним Планом.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за становање

Становање је дефинисано као зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (C5), на површини од око 1.06 ha. Реконструкција и ревитализација блока је планирана кроз реконструкцију и осавремењавање постојећих објеката и евентуалну замену појединих објеката новим.

Планирани урбанистички параметри у зони C5:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 50%,
- максимална планирана спратност објеката износи П+5+Пк/Пс,
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% / минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.

Планиране површине за мешовите градске центре

Становање са пословањем (мешовити градски центри), је планирано на око 0.25 ha, као зона мешовитих градских центара у зони центра Београда (M1).

Планира се реконструкција и осавремењавање постојећих објеката и изградња стамбених објеката са пословањем у приземљу.

Планирани урбанистички параметри у зони M1:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 60%,
- максимална планирана спратност објеката износи П+8+Пк/Пс,
- 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 подземних објеката) износи 10%.

Планиране површине за комерцијалне садржаје

Зона комерцијалних садржаја у зони високе спратности (K1), обухвата само једну парцелу, оријентационе површине 0.09 ha, на којој се налази амбасада Свете Столице. Планира се задржавање постојећег објекта и по потреби његова реконструкција доградња на слободном делу парцеле.

Планирани урбанистички параметри у зони K1:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 60%,
- максимална планирана спратност објеката износи П+2+Пк/Пс,
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30% / минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
становање	1.16	89%	0.97	74%
комерцијални садржаји	0.15	11%	0.09	7%
мешовити градски центри	0		0.25	19%
УКУПНО	1.31	100%	1,31	100%

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	1.31ha	1.31ha
БРГП становања	26839 m ²	33950 m ²
БРГП комерцијалних садржаја	1780 m ²	2444 m ²
БРГП мешовити градски центри	Становање 2904 m ²	Становање 6986 m ²
	Комерцијални садржаји 5056 m ²	Комерцијални садржаји 5509 m ²

БРГП укупно	32516 m²	48889 m²
бр. станова	322	511
бр. становника	850	1381

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ВИШЕГ РЕДА		
Ознака зоне	"З" заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина/ незастртих површина	"З" индекс заузетости парцеле	Висина објекта/ макс. спратност	мин. % зелених површина/ незастртих површина
С5	50%	21.0 m /П+5+Пк/Пс	50% мин. 10%	70%	24.0 m / П+6+Пк/Пс	30%/ мин. 10%
М1	60%	32.0 m/ П+8+Пк/Пс	40% мин. 10%	60%	32.0 m / П+8+Пк/Пс	40% мин. 10%
К1	60%	18.0m / П+2+Пк/Пс	30%/ 10%	70%	32.0m / П+8+Пк/Пс	30% / мин. 10%

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- 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

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | Р 1: 1000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | Р 1: 1000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | Р 1: 1000 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Извод из Регулационог плана
5. Подаци о постојећој планској документацији