



урбанистички центар
друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ ЧВИД -

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАРА
КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА
ПОДРУЧЈЕ БЛОКОВА Ц2, Ц3, Ц6-9, ЗА БЛОК 4, ГРАДСКА
ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА**



Београд

www.beograd.rs

ЈУН 2020.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

„УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР“ Д.О.О.

ДРУШТВО ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРУ И ИНЖЕЊЕРИНГ
БЕОГРАД, УЛ.ТОПЛИЧИН ВЕНАЦ 11/II

ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:

„TRANSFER & TRAVEL DOO“
ПАТРИЈАРХА ВАРНАВЕ 13/III/8, БЕОГРАД

РАДНИ ТИМ

<p>Одговорни урбаниста:</p> <p>Анђелка Милорадовић, дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 1471 14</p>	
<p>Руководилац радног тима:</p> <p>Милана Вандић, дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 1470 14</p>	

САДРЖАЈ

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	1
1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	1
1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
Извод из ПГР-а	2
1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	4
Постојећа планска документација на предметном простору	4
Постојећа намена површина	5
Инжењерскогеолошке карактеристике терена	6
Заштита културног наслеђа.....	8
Заштита природе	8
Животна средина.....	8
Енергетска ефикасност	8
Ограничења.....	9
1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	9
1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	9
ИНФРАСТРУКТУРНА И САОБРАЋАЈНА МРЕЖА – у контактном подручју.....	9
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНА	12
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	12
БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	14
1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	15
1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ.....	15
2.ГРАФИЧКИ ДЕО	16
1. ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	16
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	16
3.ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	16
1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	16
2. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	16
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) И УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА, ПЛАНСКОГ ОСНОВА И ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....	16
4. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	16
5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	16

6.	ИНФОРМАЦИЈА О УПУЋИВАЊУ НА РАНИ ЈАВНИ УВИД.....	16
7.	ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	16
8.	ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ.....	16

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА ПОДРУЧЈЕ БЛОКОВА Ц2, Ц3, Ц6-9, ЗА БЛОК 4, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Изради Измене и допуне плана детаљне регулације (у даљем тексту: Измене и допуне плана) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9, за блок 4, градска општина Звездара (у даљем тексту: Одлука), која је објављена у „Службеном листу града Београда“ бр.138/2019 и донета на седници Скупштине Града Београда одржаној 27.12.2019.године.

Одлука је донета на иницијативу привредног друштва „Transfer & Travel DOO“ из Београда, како би се преиспитало планирано решење дефинисано Планом детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9 („Службени лист Града Београда“, број 3/05) кроз дефинисање правила уређења и грађења у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима.

Правни основ за израду Измена и допуна 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) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19).

1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

У складу са Одлуком границом Измене и допуне плана детаљне регулације обухваћен је део територије Градске општине Звездара, између улица: Милана Ракића, Ђевђелијске и Димитрија Давидовића. Изменама и допунама плана су обухваћене: катастарска парцела: 4189/16 и делови: 4189/12, 4189/17, 4189/11, 4189/10, 4189/9 и 4230, све К.О. Звездара, који су регулацијом у Плану детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9 дефинисани као блок 4. Приближна површина је 30,32 а, а прецизне границе обухвата и површина биће дефинисани у току израде нацрта плана.

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

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

- катастарско – топографски план, који је израдила геодетска агенција Гео-пи из Београда

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

1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

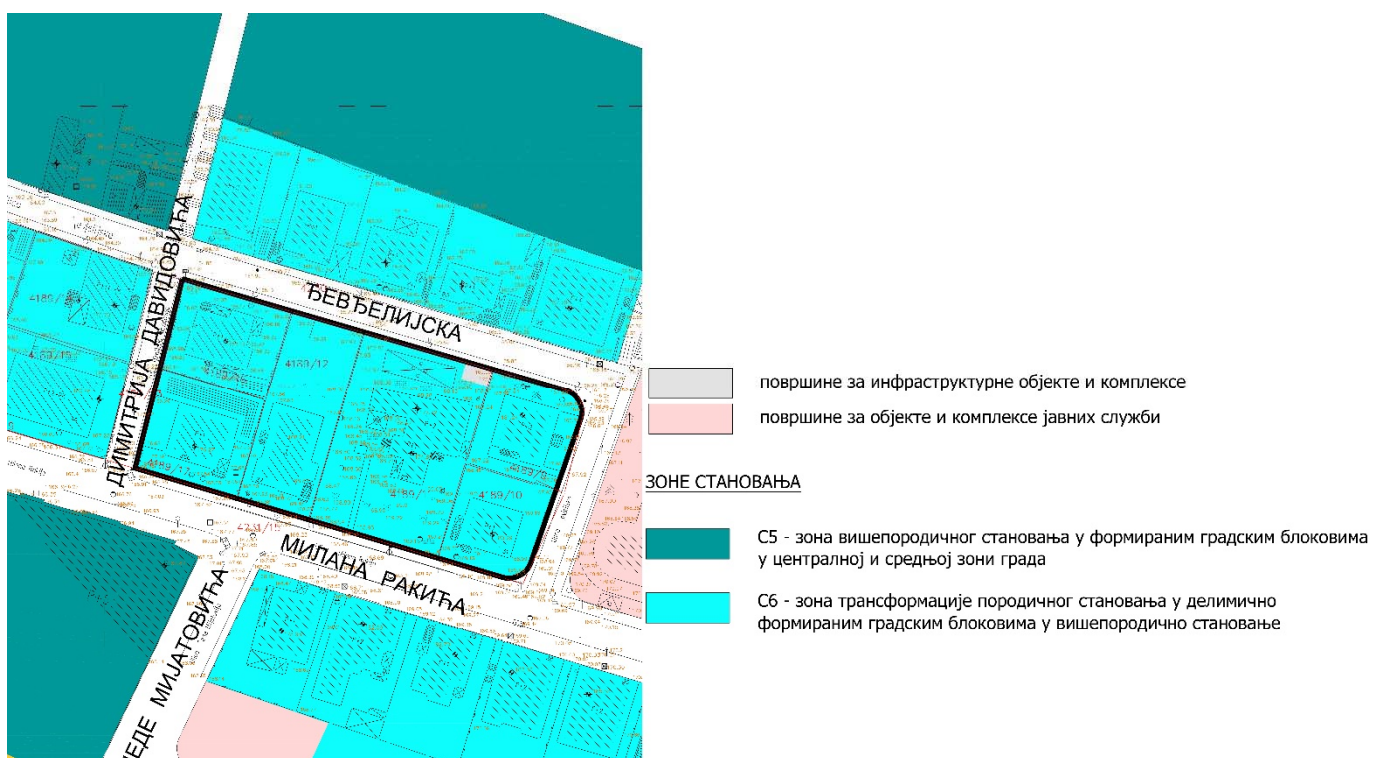
Плански основ за израду Измена и допуна плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда" бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017) - у даљем тексту ПГР и План генералне регулације система зелених површина Београда) ("Службени лист града Београда" бр. 110/2019).

ИЗВОД ИЗ ПГР-А

По Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, предмет овог планског документа припада целини II– **Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара.**

По традицији, начину изграђености и типологији блокова и уличне мреже, ове урбанистичке целине имају нека обележја градског ткива у централном градском подручју, нарочито у важнијим улицама, али са доминантним учешћем становања у односу на централне садржаје. За блокове у залеђу великих саобраћајница планирана је трансформација у блокове породичног или вишепородичног становања, према већ започетим процесима трансформације које треба консеквентно довршити.

У предметном блоку планирана намена је становање (С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање) - у површинама остале намене и на делу површине за инфраструктурне објекте и комплексе – у површинама јавне намене. У оквиру површина за инфраструктурне објекте и комплексе планирана је трафо-станица 10/0,4kV.



Слика 1 - Извод из планираних зона са истим правилима грађења по ПГР-у

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (С6)

Основна намена површина ▪ вишепородично становање

Компатибилност намене ▪ са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом 1 „Компатибилност намена“

Табела 1 – Компатибилност намена

Табела 1 – 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	Мешовити 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	Површине за становање	X1	X1	X	X1	X	X	o	X	X			X	X

X1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.

- на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража
- однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%
- на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина
- општа правила и параметри за све намене у зони су исти

Индекс заузетости парцеле ▪ индекс заузетости („3“) на парцели је за слободностојеће објекте оријентационе спратности П+2+Пк/Пс до 50%, за једнострано и двострано узидане објекте оријентационе спратности до П+4+Пк/Пс до 60%
▪ индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%

Индекс изграђености парцеле ▪ индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.8
▪ индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%

Висина објекта ▪ максимална висина венца објекта је 12.0 до 18.0m (максимална висина слемена објекта је 15.0 до 21.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс до П+4+Пк/Пс.
▪ максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
▪ Максимална висина објеката (у односу на ширину улице):
- у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице
- у новим блоковима 1.0 ширина улице
▪ уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.

Услови за слободне и зелене површине ▪ проценат слободних и зелених површина на парцели за слободностојеће објекте је мин. 50%, за једнострано и двострано узидане објекте је мин. 40%

	<ul style="list-style-type: none"> 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, према нормативу: 1.1 ПМ по стану
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
Заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

1.3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ПРЕДМЕТНОМ ПРОСТОРУ



Слика 2 - Извод из Плана детаљне регулације Булевару краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05) – регулационо-нивелационо решење

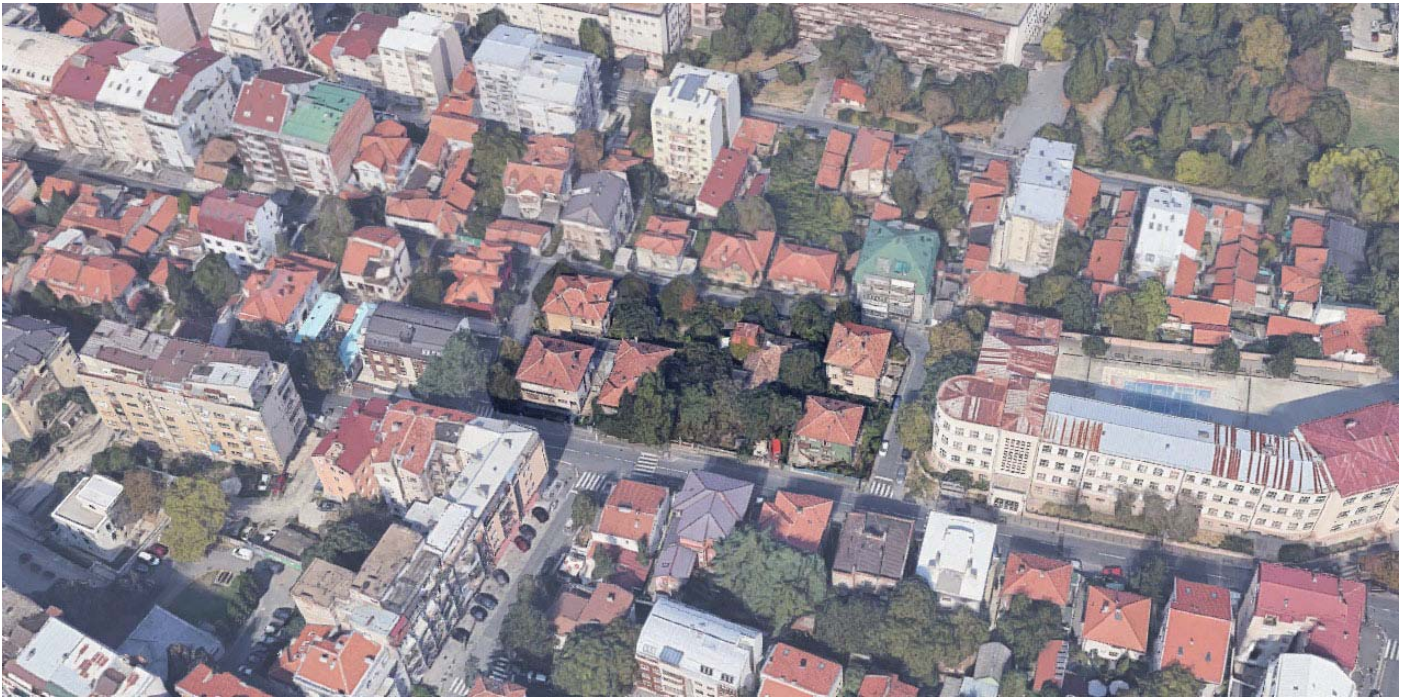
На предметном подручју је на снази План детаљне регулације Булевару краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05). Важећим планским документом, чија решења ће се кроз израду ових Измена и допуна преиспитати, предмет измена и допуна – блок 4, налази се у површинама намењеним становању малих густина – индивидуално становање (у оквиру површина осталих намена). На делу блока планиране су и површине јавне намене - комуналне површине.

Табела 2 – Урбанистички параметри за типичну целину СМГ – становање малих густина

Намена	типична целина	спратност		урбанистички параметри (маx)		% слободних површина на парцели	корекција за угаоне парцеле (x 1,15)		делатности
		спратност	маx. висина венца	Ии	Из(%)		Ии	Из(%)	
Становање мале густине	СМГ	П+2	11,0м	1,05	50	50	1,2	58	0-100%

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Границом Измена и допуна плана обухваћене су постојеће површине осталих намена – становање. На локацији су углавном изграђени породични стамбени објекти, спратности углавном П+1 до П+2.



Слика 3 - поглед са јужне стране – шире окружење



Слика 4 - поглед са североисточне стране



Слика 5 - поглед са северозападне стране

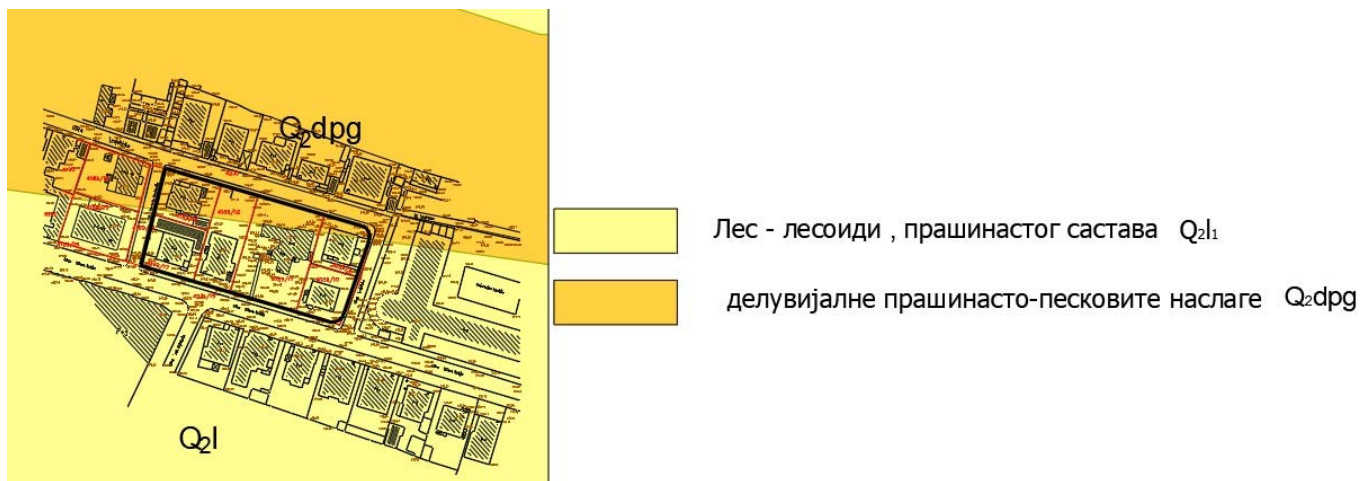
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 1. „ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“, Р=1:1000

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Простор у обухвату Измена и допуна плана је у нагибу, просечне надморске висине у распону од 165 mпv, на северозападу до 169,5 mпv на југоистоку.

Предметни простор припада реонима I A1 – повољни за урбанизацију и II A2 – условно повољни терени за урбанизацију.

I Повољни терени - Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена. **Реон IA1** – обухвата терене погодне за урбанизацију. То су равничарски и благо нагнути делови терена као и гребени. Терен је изграђен од лесних, елувијално-делувијалних наноса и терцијарних лапоровито-кречњачких комплекса. Ниво подземне воде је на дубини већој од 5,0m. Реон је стабилан у природним условима.



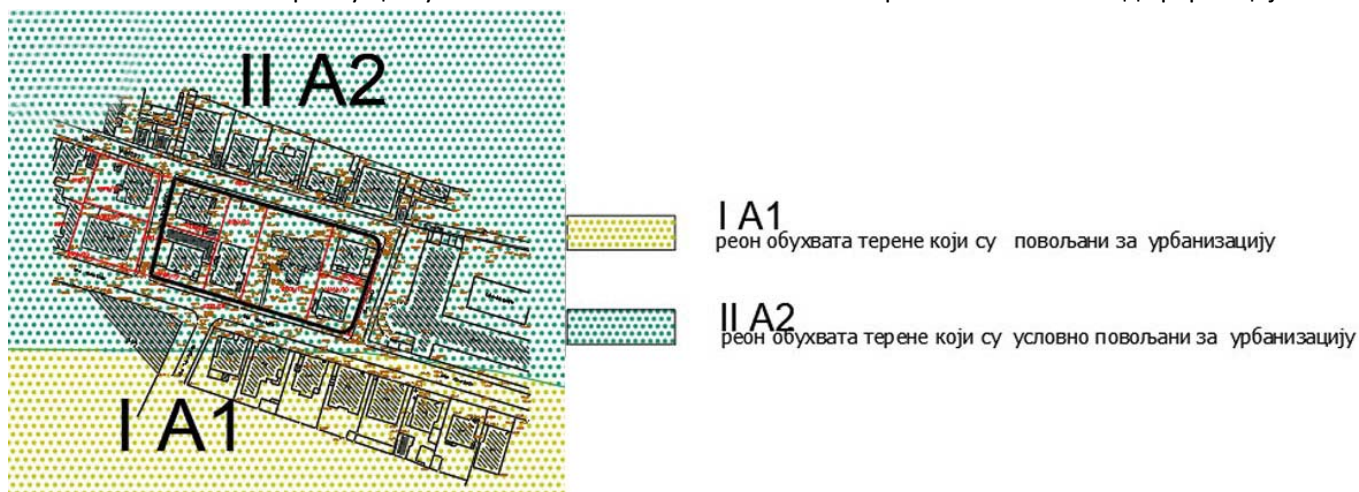
Слика 6 - Геолошки састав терена

Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- реон повољан за изградњу објеката високе и ниске градње;
- при извођењу ископа дубљих од 2,5m, уколико би се зашло у водозасићену зону, неопходна је одговарајућа заштита ископа и објеката дренажама;
- Саобраћајнице и објекти инфраструктуре не захтевају посебне услове рада.

II Условно повољни терени - инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. **Реон IIA2** - обухвата терене нагиба 5-10°, локално и вертикални, са нивоом подземне воде мањим од 5m и који су у природним условима стабилни. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, као и контролисано дренарање подземних вода. Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- неопходна су детаљнија истраживање микролокације како због осциловања нивоа подземне воде и појава локалних подбаривања и замочваривања терена, тако и због јаче стишљиве зоне муља;
- средине заступљене у површинској зони су неједнако погодне за плитко фундарање због могућности појаве великих и неравномерних слегања. Ово се може предупредити применом посебних геотехничких мера а у циљу постизања захтевне носивости и спречавања штетних деформација.



Слика 7 - Инжењерско-геолошка реонизација

У даљим фазама израде планског документа, биће извршена детаљнија геолошка истраживања.

ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Према расположивим подацима на подручју предметних Измена и допуна плана нема заштићених културних добара као ни добара која уживају претходну заштиту. Детаљнији услови биће дефинисани у сарадњи са службом заштите.

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

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

ЖИВОТНА СРЕДИНА

У процесу спровођења планског документа обавезно је поштовање и следећих мера:

- опремање предметног простора инфраструктурном мрежом и прикључцима у складу са планираним капацитетима
- контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних површина, њихов обавезни третман у односу на присутне штетне садржаје (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) и њихово контролисано одвођење у канализацију;
- централизован начин загревања објеката;
- процентуално учешће зелених и незастртих површина на парцели у складу са прибављеним условима
- управљање свим категоријама отпада као и посебним токовима отпада и амбалажом насталом у току коришћења објеката, мора бити у складу са законима којима је уређена ова област и другим важећим прописима из ове области и/или плановима управљања отпадом;
- Обезбедити:
 - сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја, као и отпада из постројења за пречишћавање технолошких вода, у складу са важећим прописима из ове области;
 - одговарајући број и врсту контејнера за одлагање неопасног отпада на водонепропусним површинама (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл).

За предметни План је донето Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9, за блок 4, градска општина Звездара (решење је објављено у „Службеном листу града Београда“ бр.128/2019 под бројем IX-03 350.14-67/19).

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 измена и допуна плана у сарадњи са ЈКП и другим надлежним институцијама су:

- трансформација породичног у вишепородично становање
- уклапање са планираним комерцијалним садржајима
- уклапање са околним изграђеним ткивом
- денivelација терена.

1.4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – града Београда (ПГР), оптимално искористе могућности овог простора и ефикасније коришћење градског грађевинског земљишта. Поред наведеног, општи циљеви израде Плана су:

- трансформација становања из породичног у вишепородично
- стварање могућности за улагање у објекте намењене становању и комерцијалним садржајима
- дефинисање зона изградње
- просторна и функционална интеграција подручја у урбано ткиво
- унапређивање животне средине.

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

На основу општих циљева, планиране претежне намене површина су:

1. Површине јавне намене
 - а. Инфраструктурни објекти и комплекси - ТС
2. Површине осталих намена:
 - а. Становање – С
 - б. Комерцијални садржаји - К

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.2. „ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА“, Р=1:1000

ИНФРАСТРУКТУРНА И САОБРАЋАЈНА МРЕЖА – У КОНТАКТНОМ ПОДРУЧЈУ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У постојећем стању улице: Милана Ракића, Ђевђелијске и Димитрија Давидовића, су ободне саобраћајнице предметног блока.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд. Све улице у контактном подручју плана припадају секундарној градској уличној мрежи. Ободне саобраћајнице приказане су на основу важећег Плана.

Планска решења у блоку у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са примереним падовима.

Паркирање у границама плана решавати у функцији планираних намена, у оквиру припадајућих парцела у складу са нормативима из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд.

Развој јавног градског превоза путника овог простора, планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Територија предметног плана по висинским котама припада II висинској зони београдског водоводног система. У ободним улицама изграђена је секунарна водоводна мрежа димензија од Ø80 до Ø100 мм.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Важећим планским документом предвиђена је водоводна мрежа у ободним саобраћајницама. Планиране објекте прикључити на постојећу, односно планирану водоводну мрежу према условима и уз сагласност ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Планиране потребе: $Q_{sr,dn}=0,35$ l/s; $Q_{poz}=10$ l/s.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје обухваћено границом плана припада територији „Централног“ система, сливу „Булбударског“ колектора и делу на коме заснован канализациони систем по општем принципу канализације.

Крајњи реципијент за атмосферске и употребљене воде за предметну територију плана је колекторски систем у Цвијићевој улици који отпадне воде одводи до општег колектора ОБ300/450 цм у Поенкаровој улици и даље до излива у Дунав.

Непосредни реципијент атмосферских и употребљених вода са подручја предметног плана је колектор ОБ70/110 цм у Батутовој улици. У ободним улицама изграђена је секунарна канализациона мрежа, која је усмерена ка постојећем колектору у Батутовој улици.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Приликом изградње објеката и прикључивања на планирану канализациону мрежу (на основу важећег планског документа у контактном подручју), водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација канализације. Изнад објеката канализације није дозвољена никаква изградња. Канализационој мрежи 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.

Планиране објекте прикључити на постојећу канализациону мрежу према условима и уз сагласност ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на трансформаторске станице (ТС): 35/10 kV „VI мушка”..

У контактном подручју Плана изграђени су електроенергетски (ее): кабловски водови 1 kV за напајање објеката и јавног осветљења. Предметни електроенергетски каблови (ее) изграђени су дуж саобраћајних и комуникативних површина у рову потребних димензија

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Прикључење предметних објеката на дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу планира се на страни напона 0,4 kV, из планиране еее мреже на основу важећег планског документа у контактном подручју.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом планира се изградња једне ТС 10/0,4 kV и потребног броја подземних кабловских водова 1 kV, од планиране ТС 10/0,4 kV до планираних потрошача.

Потребно отерећење износи:

1. Комерцијални садржај 897 kW,
2. Становање: 22 нова стана.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметно подручје припада подручној аутоматској телефонској централи „Звездара”. Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Дуж ободних улица предметног блока, изграђена је тк канализација у којој су положени оптички тк каблови.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа за предметне објекте планира се ФТТВ (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 „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти потребно их је заштитити или изместити.

Потребан број телефонских прикључака износи око 90.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ - СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У ободним саобраћајницама Измене и допуне Плана детаљне регулације, између улица Милана Ракића, Ђевђелијске и Димитрија Давидовића (Блок 4) изграђена је топловодна мрежа која припада грејном подручју ТО „Коњарник”. Примарна топловодна мрежа је на температурском режиму 120/55 °C и називном притиску NP 25.

Примарни канални топловод, пречника $\varnothing 273/5$ mm - тип III, изграђен је у коловозу улица: Милоша Зечевића, Милана Ракића и Ђевђелијском. Са примарног топलोвода изграђени су канални топловоди: $\varnothing 114,3/3,6$ mm - тип V, у Ђевђелијској и Милана Ракића у свему према ситуационом плану у коловозу или у тротоарима. Већина

објекта прикључена је на топловодну мрежу и грејање је из даљинског система. У предметном блоку 4 постојећи стамбени објекат у Ул. Милана Ракића бр. 27. прикључен је на систем даљинског грејања. У планираном стању овај топловодни прикључак ће се реконструисати и модификовати на планирани капацитет.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Процењен топлотни конзум, за планиране вишепородичне и комерцијалне објекте је укупно око 700 kW. За планиране вишепородичне објекте конзум је процењен на око 240 kW, а за комерцијалне садржаје конзум је процењен на око 460 kW, тако што је исти увећан и за потребе вентилације - климатизације.

За обезбеђење ових количина топлотне енергије неопходна је изградња изградња примарних предизолованих топловода потребних капацитета и изградња топловодних прикључака предвиђених важећим планским документом у контактном подручју.

У планираним објектима, у приземљима или доступним подрумским просторијама потребно је обезбедити просторије за топлотне предајне станице, чије димензије зависе од потребних капацитета – топлотне снаге грејања (kW). 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 топлотне измењивачке подстанице потребан је прикључак на водоводну и канализациону мрежу и прикључак на електро мрежу.

По добијању Услова од ЈКП „Београдске електране“ биће планирани детаљи прикључења предметног блока на мрежу.

ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ - СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У непосредној близини нема изграђене гасоводне мреже.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

У предметном Плану детаљне регулације није планирано снабдевање природним гасом.

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНА

ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ – ТС

Планира се парцела за изградњу трансформаторске станице ТС 10/0,4kV, приближне површине 3,5 x5.5m. Планирани објекат је спратности П (приземни) површине у основи око 14m².

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ – С

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

Основна намена површина	▪ вишепородично становање
----------------------------	---------------------------

Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> ▪ са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку ▪ компатибилни комерцијални садржаји могу бити заступљени до 20% БРГП ▪ на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража
Индекс заузетости парцеле (Из)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ до 60% ▪ индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
Типологија изграђеног ткива	<ul style="list-style-type: none"> ▪ једнострано и двострано узидани објекти
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ максимална висина венца објекта је до 18.0m (максимална висина слемена објекта је до 21.5 m) ▪ максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> ▪ проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% (за угаоне објекте је 31%) ▪ 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, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 ПМ по стану ▪ А за компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије - 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²
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

КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ - К

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> ▪ комерцијални садржаји
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> ▪ планирани су само комерцијални садржаји 100% БРГП, без компатибилних намена
Индекс заузетости парцеле (Из)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ до 60% ▪ индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
Типологија изграђеног ткива	<ul style="list-style-type: none"> ▪ једнострано и двострано узидани објекти
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ максимална висина венца објекта је до 18.0m (максимална висина слемена објекта је до 21.5 m) ▪ максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> ▪ проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% (за угаоне објекте је 31%) ▪ 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, према нормативу:

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије - 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²
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 3 - Упоредни преглед параметара за површине осталих намена, по важећем плану, планском основу и изменама и допунама плана			
УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА ВАЖЕЋЕГ ПДР-А И ПГР-А	ПДР БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА ПОДРУЧЈЕ БЛОКОВА Ц2, Ц3, Ц6-9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05)	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)	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА ПОДРУЧЈЕ БЛОКОВА Ц2, Ц3, Ц6-9, ЗА БЛОК 4, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА
ПОВРШИНА ОБУХВАТА	≈13,23 ha	-	≈30,32 a
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	СМГ – становање малих густина	С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање	Становање – С Комерцијални садржаји - К
КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ	делатности 0-100%	Основна намена мин. 80% : компатибилна намена макс. 20% ; комп.нам. на појединачним грађ.парц. може бити доминантна или једина	С - Основна намена мин. 80% : компатибилна намена макс. 20% К - Основна намена 100%
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П+2	Једнострано и двострано узидани П + 4 + Пк/Пс Слободностојећи П + 2 + Пк/Пс	С - / К - /
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА И ВИСИНА СЛЕМЕНА	Вв=11 m	Вв=12-18m / Вс=15-21,5m	С - Вв=18m / Вс=21,5m К - Вв=18m / Вс=21,5m
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ („Ии")	1,05	2.8 (Угаони објекти И x 1,15)	С - / К - /
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ („Из")	50%	Једнострано и двострано узидани 60% (Угаони објекти Из x 1,15); Слободностојећи 50%	С - 60% (Угаони објекти Из x 1,15) К - 60% (Угаони објекти Из x 1,15)
	50%	40%	С - 40% (Угаони 31%)

МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ			К - 40% (Угаони 31%)
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ	-	10%	С - 10%
			К – 10%

Табела 4 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	-	-	19 m ²	0,62
СТАНОВАЊЕ	30а 32m ²	100	13а 54m ²	44,66
КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ	-	-	16а 59m ²	54,72
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	30а 32m²	100	30а 32m²	100

Табела 5 – процена збира постојеће и планиране БРГП	Површина под наменом (m ²)	Индекс заузетости (Из)	Висина венца и слемена / Спратност	БРГП (m ²)	Број станова	Број становника
ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	19 m ²	60%	П	≈ 14	/	/
СТАНОВАЊЕ	1.354 m ²	60%	Вв=18m / Вс=21,5m	≈4.874	46	133
КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ	1.659m ²	60%	Вв=18m / Вс=21,5m	≈5.972	/	/
УКУПНО	/	/	/	≈10.860	46	133
Процењени број становника (постојећи +планирани) ≈ 133 (4874 x 0,75 / 80 x 2,9)						
Процењена постојећа БРГП око 1.941m ² .						

1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања, односно израде Измена и допуна плана детаљне регулације су:

- стварање планске могућности за изградњу објеката за становање и комерцијалне садржаје;
- усклађивање планираних садржаја са реализованим планским решењима у контактном подручју;
- унапређење стања животне средине и подизање нивоа урбанитета.

1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У обухвату Измена и допуна Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9, за блок 4, градска општина Звездара ставља се ван снаге План детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05). Измене и допуне плана представљаће основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова и потврђивање пројеката парцелације и препарцелације.

2.ГРАФИЧКИ ДЕО

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

3.ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) И УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА, ПЛАНСКОГ ОСНОВА И ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
4. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
6. ИНФОРМАЦИЈА О УПУЋИВАЊУ НА РАНИ ЈАВНИ УВИД
7. ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
8. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ