

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЖИЧКЕ, БРАНКА
КРСМАНОВИЋА, КАЈМАКЧАЛАНСКЕ И ДРАВСКЕ,
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ВРАЧАР И ЗВЕЗДАРА,
ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЖИЧКЕ, ГОЛУБАЧКЕ,
КАЈМАКЧАЛАНСКЕ И ДРАВСКЕ**

- Елаборат за рани јавни увид -



Октобар 2018



НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Гдин. Мирко Совиљ, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

БИРО 59 доо, Београд

Руководилац израде плана

Марјана Стругар дипл.инж.арх.

Радни тим

Драгана Васиљевић, дип. инж. арх.

Ђурађ Васић, маст. инж. арх.

Драгана Дојчиновић, струк.грађ.инг.

Стефан Занковић, маст. инж. арх.

Оливера Милановић арх.

Ружица Мићић, маст. инж. арх.

Невена Стошић, маст. инж. арх.



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. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- 4.5. Инжењерско геолошки услови

5. Заштита простора и основна ограничења изградње

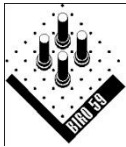
6. Општи циљеви израде плана

7. Предлог планског решења

- 7.1. Планирана претежна намена површина
 - 7.1.1. Површине јавне намене
 - Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби
 - Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом
 - Планиране зелене површине
 - 7.1.2. Површине осталих намена
 - Планиране површине за становање
- 7.2. Предлог основних урбанистичких параметара

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ
УЛИЦА: ЖИЧКЕ, БРАНКА КРСМАНОВИЋА, КАЈМАКЧАЛАНСКЕ И ДРАВСКЕ,
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ВРАЧАР И ЗВЕЗДАРА,**

ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА:

ЖИЧКЕ, ГОЛУБАЧКЕ, КАЈМАКЧАЛАНСКЕ И ДРАВСКЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

За предметну Измену и допуну плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара, за део блока између улица: Жичке, Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске, донета је Одлука о Измени и допуни Плана која је објављена у "Службеном листу града Београда" број 88/18.

Иницијативу за израду Плана је покренуло физичко лице, Гдин Мирко Совиљ (допис 28.05.2018.године упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, преко Предузећа "БИРО 59" доо).

2. Обухват Плана

У складу са Одлуком границом Измена и допуна плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Звездара, који је дефинисан регулацијама Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске улице и спољним границама катастарских парцела 7149/1 и 7163, обе КО Звездара, ("Службени лист града Београда" 88/18), са оријентационом површином од 0,72 ха (к.п. 7149/2, 7149/1, 7163, 7150, 7162, 7151, 7161, 7152, 7160, 7159, 7153/2, 7153/1, 7158, 7154, 7127/5, 7155/1, 7156, 7157) све на катастарској општини Звездара.

Коначан списак парцела и граница Плана биће утврђени у фази израде и верификације Нацрта плана.

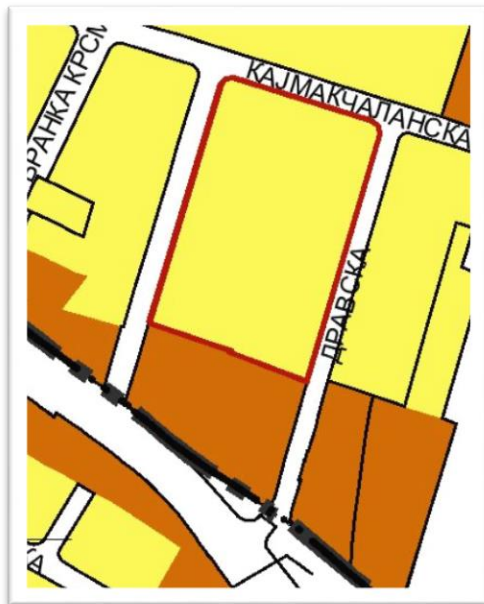
За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто фото снимак
- ажурирана катастарско-топографска подлога у размери 1:500
- катастар подземних инсталација
- Графички прилози из Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара.








3. Условљености из плана вишег реда

У Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (Сл. лист града Београда број 20/16) планирана измена је предвиђена као површина за становање

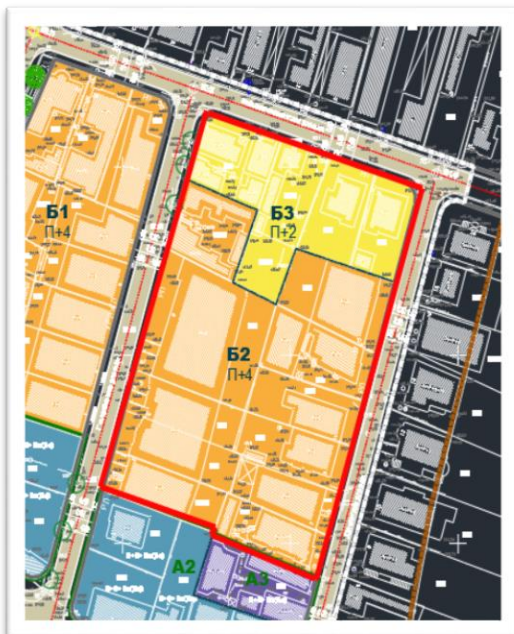


ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

	површине за становање
	мешовити градски центри
	површине за комерцијалне садржаје
	површине за привредне зоне
	површине за верске објекте и комплексе

Графички прилог бр.1 “Извод из Плана генералне регулације планирана намена површина”

1. У важећем Плану детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара (Сл.града Београда број 18/12), предметна измена обухвата две планиране целине:



Зона Б2 - становање средњих густина

и

Зона Б3 – становање малих густина

Графички прилог бр. 2 „Извод из Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара.



Предметно подручје је предвиђено за спровођење:

- на основу важећег Плана детаљне регулације.

4. Постојеће стање

4.1. Постојећа планска документација

1. Предмет плана се налази у оквиру Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара ("Службени лист града Београда" број 18/12).

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању у обухвату Плана доминантна намена је становање. Трансформација дела блока је започела по претходно важећој планској документацији, али је у граничним зонама између две зоне становања Б2 и Б3, остало објеката који ће се трансформисати. У том смислу је типологија становања некадашњег Врачара и данашњег колективног становања карактеристична у блоковима уз Жичку улицу.



Граница измене плана

Графички прилог број 3 – ортофото блока са границом Измене и допуне плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара, за део блока између улица: Жичке, Голубачке, Кајмакчаланске и Дравске

Површине за становање

Простор на који се односи Одлука представља комплекс катастарских парцела различитих димензија, са слободностојећим објектима или узиданим (једнострано, двострано) са непосредним излазом на саобраћајницу.

- Уз Голубачку улицу објекти су спратности од II до Су+II+6+Пк, углавном постављени на грађевинску линију која је повучена од регулационе линије.



- Уз Дравску улицу су објекти спратности од П+Пк до П+6+Пк, постављени на грађевинску линију која је повучена од регулационе линије.
- Уз Кајмакчаланску улицу су објекти спратности од П до П+1, постављени на грађевинску линију, која је повучена од регулационе линије, док залеђе функционише као слободан простор (башта, двориште).

Комерцијални садржаји

Комерцијални садржаји не постоје као јасно издвојене намене на засебним парцелама и као уређена намена у смислу коришћења, већ само у оквиру нових стамбених објеката, у приземљима.

Објекти и комплекси јавних служби

У обухвату измене не постоје објекти дечјих установа, школски објекти, објекти здравствене заштите.

Зелене површине

Фонд биљних врста на овом простору је релативно сиромашан, тако да не постоје уређене зелене површине.

Улично зеленило – дрвореди представљају саставни део система зеленила. Дрвореди липа присутни су у Голубачкој улици, који би требало сачувати.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Саобраћајну мрежу у контактном подручју плана чине следеће улице:

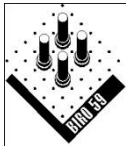
- Улице Голубачка, Кајмакчаланска и Дравска налазе се у оквиру секундарне уличне мреже и налазе се у режиму једносмерног саобраћаја.

4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају територија обухваћена границом Плана припада другој висинској зони водоснабдевања. Водоснабдевање друге зоне врши се преко примарних и секундарних цевовода, а под утицајем црпних станица "Врачар" и "Црвени крст", ван граница Плана. У улицама у контактної зони плана постоји дистрибутивна водоводна мрежа:

- У Голубачкој \varnothing 150мм,
- У Кајмакчаланској \varnothing 150мм,
- У Дравској \varnothing 150мм.
- Из Црпне станице „Црвени крст“ потискује се вода у мрежу друге зоне, цевоводом \varnothing 800мм, који је трасиран улицом Ватрослава Јагића, који затим



скреће у Булевар Краља Александра, мењајући димензије попречног пресека \varnothing 500мм. То је магистрални цевовод из кога се напајају дистрибутивни цевоводи друге висинске зоне водоснабдевања.

Канализациона мрежа и објекти

Део блока обухваћен границом Плана припада Централном канализационом систему и то у делу који се каналише по општем систему канализације. У свим улицама постоји улична канализациона мрежа. Територија плана припада једним делом Булбударском сливу, а једним делом Мокролушком, односно Чубурском подсливу. Површина територије која припада Булбударском сливу је она чија мрежа гравитира колектору ОБ90/140цм у булевару Краља Александра и Цвијићевој улици, а Мокролушком, односно Чубурском, површина чија мрежа гравитира колектору 60/110цм у улици Жичкој- Грћића Миленка, односно колектору у Јужном булевару.

Постојећа топоводна мрежа

Предметни простор припада топлофикационом систему топлане ТО "Коњарник", односно топоводном конзуму постојећег магистралног топовода пречника \varnothing 416/500мм положеног у коридору Кајмакчаланске улице.

Знатан део потрошача је прикључен на систем даљинског грејања преко постојеће топоводне мреже са прикључцима, која је положена у:

- Улици Бранка Крсмановића – примарни топовод \varnothing 273/400мм.
- Улици Голубачкој – примарни топовод \varnothing 114,3/200мм.
- Улици Дравској – примарни топовод \varnothing 139,7/225мм.
- Кајмакчаланској улици – са самог магистралног топовода \varnothing 416/500мм.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

Постојећи потрошачи у предметном делу блока се снабдевају електричном енергијом из постојећих ТС 10/0,4 кV.

- Бранко Крсмановић 9-11 (рег бт. Б-82) снаге 200 кВА
- Голубачка 4 (рег број Б-1906) снаге 630 кВА и
- Кајмакчаланска 47 (рег број Б-1556) снаге 1000 кВА

Постојећа телекомуникациона мрежа

Предметни простор припада подручју АТЦ "Крунски венац" и АТЦ "Звездара".

Дистрибутивна ТК мрежа изведена је подземним кабловима постављеним кроз ТК канализацију или слободно у земљу, а преплатници су преко спољашњих или унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.



4.5. Инжењерско геолошки услови

Овај терен представља зараван, за коју се може сматрати да процеси клизања на овој локацији нису могући. Геолошки профил овог терена карактеристичан је за шире подручје Врачара. Заступљене су типске квартарне наслаге падинских лесова и пратећих лесних делувијума, који се налазе на непосредној површини терена. У доњим нивоима су њихови старији варијетети, а у бази панонски преконсолидовани глинено – лапаровити масив.

Према вредновању терен нема битне разлике у вертикалној и хоризонталној диспозицији, јер су сви елементи и утицаји просторно уједначени:

Свуда се појављује исто тло сличне дебљине

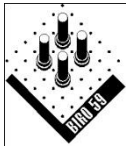
- Испод квартарног тла је заступљен панонски глиновито-лапаровити масив.
- Вертикална суперпозиција седиментних нивоа је уредна без назнака кретања, клизања, суљања или пужања.
- Ниво подземних вода бушењем није евидентиран, али се сматра да је у бази квартарних наслага, на приближној дубини од око 7.0-8.0 м
- Из наведеног произилази да се предметни простор може користити за изградњу свих врста објеката становања и јавних објеката са пратећом инфраструктуром.
- На терене не постоје потенцијални услови за активирање нестабилних терена у случају неадекватних земљаних ископа, дуготрајно откривених ископа
- Сигурно је могућа нестабилност ископа, уколико изостаје заштита код извођења грађевинских радова, те су неопходни пројекти заштите свих ископа дубљих од једне подземне етажне, као и заштите темеља суседних објеката.
- За планирану нову градњу неопходно је предвидети одговарајућа истраживања терена наменским истражним радовима за објекте, пратећу инфраструктуру

5. Заштита 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:

1. Основни циљ израде Плана детаљне регулације јесте: урбанистичка разрада локације и дефинисање правила уређења и правила грађења у складу са наменом земљишта и урбанистичким параметрима дефинисаним ПДР-ом;
2. У складу са параметрима и могућностима изградње тежња је да се наведене разлике ускладе и да се оптимизира начин коришћења земљишта, не угрожавајући квалитет становања.

*Секретаријат за заштиту животне средине је дао МИШЉЕЊЕ о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину, којим се констатује на **није потребна** израда стратешке процене утицаја на животну средину (број 350.14-36/18, 15.08.2018)*



6. Општи циљеви израде плана

Изработом важећег Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске (Сл.лист града Београда 18/12), за део блока који је сада предмет измене су преузети урбанистички паремтри и подела на зоне из Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и станислава Сремчевића (Сл.лист града Београда 34/03). Преузимањем поделе зона становања на Б2 (становање средњих густина) и Б3 (становање малих густина), преузет је и услов да нема спајања парцела између зона. Власничка структура парцела је таква да наведено правило онемогућава даљу трансформацију блока. Из тог разлога је поднета иницијатива за измену плана, како би се за део блока који је предмет измене успоставила јединствена урбанистичка правила.

7. Предлог планског решења

7.1. Планирана претежна намена површина

Доминантна намена у оквиру предмета измене је становање. Као што је напоменуто трансформација блока је започела после усвајања Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и станислава Сремчевића (Сл.лист града Београда 34/03), настављена реализацијом Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске (Сл.лист града Београда 18/12). Измена Плана је иницирана чињеницом да се предлаже јединствена типологија становања без зонирања.

Водоводна мрежа

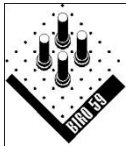
Ради обезбеђивања уредног водоснабдевања потребно је извршити реконструкцију свих дистрибутивних цевовода у предметном делу блока чији је пречник мањи од \varnothing 150 мм, уз постављање цевовода минималног пречника \varnothing 150 мм, по систему прстенова.

Канализациона мрежа

Задржава се постојећа канализациона мрежаопштег система без изузетака, јер по капацитету задовољава увећане количине кишних и отпадних вода насталих планираном урбанизацијом. У Голубачкој се задржава постојећа канализациона мрежа ОК250мм и ОК 300мм.

Електронергетска мрежа

Уколико се планира ТС у оквиру целине предвидети ТС10/0.4 кV који се прикључују по принципу улаз излаз на планиране и постојеће водове. Планирани ее водови, независно до напонске вредности и врсте потрошње, ће се постављати искључиво ван коловозних



површина. Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ее водови потребно их је изместити или заштитити.

Телекомуникациона мрежа

Да би се сагледале потребе за новим телефонским прикључцима, усваја се принцип:

Становање: на сваке две стамбене јединице три телефонска прикључка

Локали: на сваки локал један телефонски прикључак

Комерцијала: на сваких 25-30м² корисне површине један телефонски прикључак.

Планиране ТКО повезати оптичким водовима са матичним централама. Од планираних ТКО формирати нова кабловска подручја, и положити телекомуникационе каблове до планираних преплатника.

Планиране зелене површине

У циљу унапређења система градског зеленила, планирано је задржавање свих постојећих квалитетних дрвореда. Такође треба обезбедити зеленило унутар блокова.

7.1.2. Површине осталих намена

Површина која је предложена за измену Плана детаљне регулације, са предложеном наменом је **зона С5, зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.**

Планиране површине за вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града

Планирају се основни урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости 60%
- индекс заузетости угаоних парцела се увећава за 15%
- максимална висина венца објекта 24.0 м, а слемена 27.5 м, што даје оријентациону спратност од П+6+Пк (Пс)
- максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице.
- индекс изграђености 3,5
- ***Евентуалне корекције правила грађења ће бити дате кроз Нацрт плана.***

У фази Нацрта ће се детаљно одредити биланси површина, урбанистички параметри за парцеле које су у обухвату плана, као и планирани капацитети изградње.