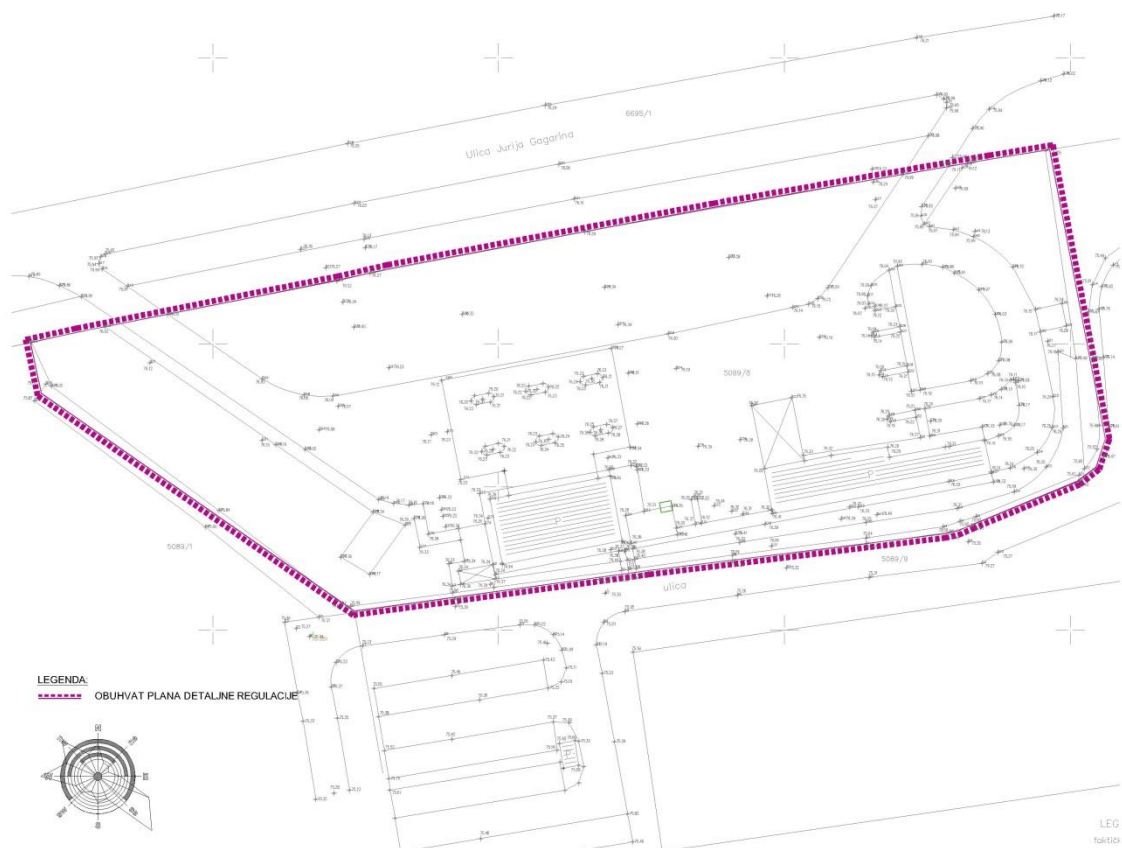


**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ НА КП 5089/8 КО НОВИ БЕОГРАД**

**-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-**



**PROJEKTURA d.o.o. Beograd**  
Beograd, Živojina Žujovića br. 24  
**T:011.243.78.99 F:011.383.00.86**  
[office@projektura.rs](mailto:office@projektura.rs)  
[www.projektura.rs](http://www.projektura.rs)

jun 2017

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:** **ОМВ Србија доо**  
**Омладинских бригада 90а/2**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:** **ПРОЈЕКТУРА доо Београд**  
**Живојина Жујовића 24**  
**Београд**

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**  
Одговорни урбаниста: **Ивана Станковић, д.и.арх**  
**200 0911 06**

**РАДНИ ТИМ:**

Никола Станковић, д.и.арх  
Тамара Крањц, д.и.арх  
Јовица Симеоновић, д.и.арх.  
Др.Бошко Јосимовић, д.план  
Бошко Шаровић, д.и.грађ.  
Милан Прица, дип.и.саоб.  
Милан Милићевић, д.и.грађ.  
Душан Радовановић, д.и.ел.  
Борис Бегенишић, д.и.ел.  
Никола Сребрић, д.и.ел.  
Ђорђе Стојановић, геод.  
Наташа Сорак, тех.

**Директор:** **Ивана Станковић, д.и.арх.**

## САДРЖАЈ

### А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	2
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	3
2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	3
2.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	4
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	3
3.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПОСЕБНО ВАЖНИХ ДЕЛОВА ПРИРОДЕ	4
3.2. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА	4
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	5
5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	5
5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	6
5.3. ПЛАНИРАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	6
5.3.2. Саобраћајне површине	8
5.3.3. Комунална инфраструктура	8
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	8

### Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Назив графичког приказа	Размера
1. Обухват на ортофото снимку	1:1000
2. Обухват на катастарскотопографском плану	1:1000
3. Обухват на ППР-у (планирана намена површина)	1:1000
4. Обухват на ППР-у (типологија)	1:1000

## **А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **УВОД**

Изради Плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом на кп 5089/8 КО Нови Београд, приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом на кп 5089/8 КО Нови Београд (СЛ.Лист Београда 36/17)(у даљем тексту: План).

Иницијативу за израду Плана детаљне регулације је покренуо је власник земљишта ОМВ Србија, Омладинских бригада 90а/2 Нови Београд, и АмРест доо Београд, као партнер власника земљишта, који су заинтересовани да кроз израду Плана детаљне регулације у дефинисаном обухвату остваре планске могућности за реконструкцију постојећег комплекса ССГ и додатну изградњу.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом на кп 5089/8 КО Нови Београд под бројем 350.14-6/17 од дана 09.05.2017.(Сл.лис града Београда 29/2017)

Обрађивач Плана је предузеће за пројектовање, урбанизам и консалтинг „Пројектура“ д.о.о. из Београда, ул.Живојина Жујовића бр.24 .

У поступку припреме Плана за Рани јавни увид, исходована су позитивна мишљења на предложени обухват од Дирекције за грађевинско земљиште града Београда (бр.дописа 6400/6-01 од 08.02.2017.) и ЈУП Урбанистички завод Београда (бр.дописа 350-400/17 од 06.03.2017.)

Планом детаљне регулације обухваћена је катастарска парцела број 5089/8 К.О.Нови Београд .

Коначан предлог обухвата захвата земљиште у површини од 96а58м<sup>2</sup>.

Према ПГР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, ова локација је у површинама за комерцијалне садржаје, а према карти спровођења предвиђена је непосредна примена правила грађења за зону 10.К4.2.

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 и 145/2014), ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради Плана за рани јавни увид као прве фазе израде Плана.

### **1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Овим Планом за рани јавни увид утврђује се оквирна, односно прелиминарна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана ће се дефинисати Нацртом плана.

Оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћен је део подручја градске општине Нови Београд, кп 5089/8 КО Нови Београд, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже, површине 98а58м<sup>2</sup>.

Земљиште обухваћено овим планом је грађевинско земљиште у приватној својини ОМВ Србија, Омладинских бригада 90а/2.



*Предлог прелиминарног обухвата захвата земљиште у површини од 96а58м2.*

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

- орто-фото снимак,
- дигитални катастарски план

## 2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Предметна локација је обухваћена:

- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе град Београд (целина I-XIX Сл.лист града Београда бр.20/16 и 97/16)
- Планом генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ("Службени лист града Београда" бр. 34/09);

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Према Плану генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ("Службени лист града Београда" бр. 34/09) предметна локација припада зони континуално изграђеног подручја (КИП), у којој се може реализовати тип ССГ-градска. За предметну локацију је израђен каталогски лист бр.П003 према ком је локација оцењена као повољна.

У границама комплекса дозвољене су интервенције које су у складу са општим и посебним правилима (за градску станицу, у КИП-у, уз магистралу) која су дата овим ППР-ом, а кроз израду нових УП за изградњу објеката уз задржавање постојеће границе комплекса.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), земљиште обухваћено катастарскот парцелом бр. 5089/8 КО Нови Београд налази се у зони пратећих комерцијалних садржаја 10. К4.2, где је предвиђено спровођење израдом урбанистичког пројекта.

### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА - ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

Посматрана локација се налази у КО Нови Београд, Општина Нови Београд.

Простор обухваћен овим Планом је планском документацијом вишег реда предвиђен за детаљну урбанистичко архитектонску разраду.

Локација која је обухваћена овим Планом се налази уз улицу Јурија Гагарина, градску саобраћајницу 1. реда, саобраћајно веома прометна што локацију чини веома повољном за изградњу жељених садржаја.

На предметној локацији је реализована станица за снабдевање горивом у склопу које се налази продајни објекат са надстрешницом, ручна и машинска аутоперионица, простор за негу возила, резервоари за светла горива и ТНГ, манипулативне површине и све пратеће инсталације у функцији станице за снабдевање горивом.

Изграђени комплекс је у валсништву инвеститора који је заинтересован за реконструкцију која подразумева изградњу додатног објекта ресторана типа „drive thru“, што није у складу са параметрима наведеним у правилима за непосредну примену дефинисаних ППР-ом подручја седишта јединице локалне самоуправе.

За постојећи објекат станице за снабдевање горивом са пратећим садржајима је издата употребна дозвола и парцела је у потпуности комунално опремљена.

#### **3.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПОСЕБНО ВАЖНИХ ДЕЛОВА ПРИРОДЕ**

На простору обухвата Плана нема заштићених подручја, ни осталих просторних целина од значаја за очување биодиверзитета.

#### **3.2. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

На простору у предложеном обухвату Плана нема евидентираних нити предложених за заштиту културних добара.

### **3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи су:

1. Преиспитивање правила за непосредну примену правила грађења дефинисаних Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) за зону 10.К4.2 и дефинисање нових.
2. Преиспитивање капацитета свих инфраструктурних прукључака предметног подручја, за предвиђене измене намене и типологију изградње.
3. дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње објеката,
4. дефинисање могућности парцелације и препарцелације,
5. дефинисање и спровођење мера заштите животне средине.

## 5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

### 5.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планиране намене површина у обухвату Плана су:

**површине осталих намена:**

- површине за ссг са пратећим садржајима

#### Површине јавне намене

*У предложеном обухвату ПДР-а, нема формирања новог јавног земљишта.*

Ободне саобраћајнице нису третиране овим Планом.

#### Површине остале намене

Планирана претежна намена површина дефинисана овим Планом је комплекс станице за снабдевање горивом са пратећим садржајима.

Правила грађења, дефинисана у овом Плану су дефинисана у складу са важећом планском документацијом и односе се на планиране интервенције у склопу комплекса.

Планом је обухваћена разрада локације у смислу жељених интервенција у комплексу којом се предвиђа изградња новог приземног објекта ресторана типа “DRIVE-THRU” површине БРГП 310 м<sup>2</sup>, са пратећим садржајима (тераса, рекламни знаци, простор за одлагање смећа...), паркинг простором и манипулативним површинама.

Такође је планираним интервенцијама предвиђено уклањање постојеће ручне аутоперионице и потребне интервенције на саобраћајно манипулативним површинама, изградња нових паркинг места и измене у технолошком решењу аутоматске перионице које захтевају промену позиције техничке просторије саме перионице.

Предметна парцела је облика издуженог правоугаоника површине 96а58м<sup>2</sup>, својом дужом страном излази на улицу Јурија Гагарина из које се приступа на комплексу, док се са остале три стране граничи са суседним парцелама, односно приступним улицама. Терен је скоро раван.

У склопу комплекса остаје непромењена диспозиција садржаја у функцији станице за снабдевање горивом, продајни објекат, надстрешница са точионим местима, резервоари за смештај горива са пратећим инсталацијама. Позиција објекта машинске перионице такође остаје непромењена уз интервенције на технолошком процесу које захтевају промену позиције техничке просторије. Уклања се објекат ручне перионице и планира се изградња новог објекта ресторана.

Објекат ресторана је позициониран према хоризонталној регулацији тако да је на око 20м удаљен од регулационе линије.

Планирани објекат ресторана је слободностојећи, постављен у оквиру задате зоне грађења. Димензија објекта је 24,89 м x 13,96м, нето површина 285,67м<sup>2</sup>, а спратност објекта је П+0. Висина венца је на 6.60м од коте приземља.

Интрени саобраћај је са једносмерним режимом кретања возила тако да не ремети постојећи режим у склопу станице за снабдевање горивом.

У оквиру изградње објекта ресторана, на парцели ће бити изграђени паркинг простори у функцији ресторана, као и манипулативне површине и други пратећи садржаји (рекламни објекат – пилон, објекат за смеће, тераса ресторана)

## 5.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

У току израде Нацрта плана, након остварене сарадње са свим надлежним институцијама биће преиспитане просторне могућности третираног подручја за жељене намене, као и могућности комуналног опремања.

*Табеларни приказ задатих и остварених урбанистичких параметара*

параметри	Параметри задати важећом планском документацијом	Параметри остварени овим Планом			
Удаљеност грађевинске од рег.линије	мин. 5м-ГЛ објеката мин.2м-ГЛ надстреснице	21м-ГЛ надстрешнице 25-43м-ГЛ објеката			
Удаљеност објекта од бочних граница парцеле	За објекте више од 6м мин. ½ висине објекта, за објекте до 6м мин. 3м	>3м			
Макс.индекс изграђености	0.3	0.15 (1462м <sup>2</sup> )	Постојећи објекти	Продајна зграда	264,5 м <sup>2</sup>
				Надстрешница	600 м <sup>2</sup>
				Аутоперионица	268 м <sup>2</sup>
				Нови обј.	Ресторан
Макс.степен заузетости (%)	30%	15 % (1462м <sup>2</sup> )			
Макс. спратност/висина објекта	П+1 (8м)	П+0			
Незастрте зелене површине у комплексу без подземне изградње (%)	Мин. 12%	40% (3930 м <sup>2</sup> )			
Намена	мах. 100% комерцијалне зоне	„Дриве-тхру“ ресторан у склопу комплекса ССГ са пратећим садржима			

## 5.3. ПЛАНИРАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

### 5.3.2. Саобраћајне површине

Сви пројектовани елементи ситуационог плана задовољавају безбедан прилаз свих типова возила са пута комплексу и димензионисан је за адекватну рачунску брзину.

Извршена је графичка провера проходности меродавних возила и у складу са тим постављена геометрија ивичних линија коловоза.

Габарити саобраћајница и паркинг места у самом комплексу су димензионисани према важећим стандардима за проходност меродавног теретног возила и путничког возила. Условима IV-05 бр.344.5-64/2016 од 09.06.2016. издатим од стране Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда, дата су правила за даљу разраду и уређење саобраћајних површина у оквиру комплекса:

- Задржати постојећи колски улаз и излаз из комплекса;
- Радијусе скретања димензионисати према прописаним нормативима за путничка и теретна возила;



- За додатне садржаје обезбедити додатни број паркинг места према нормативима:
  - Перионица: 1пм / 3 запослена;
  - Угоститељство 1пм / 2 стола са четири столице;
- Сва возила сместити на припадајућој парцели, површинско паркирање у оквиру парцеле или у оквиру одговарајуће гараже;
- Пешачке комуникације и паркинг места за инвалиде пројектовати у складу са правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци И старим особама (“Сл.гласник РС”, бр.22/2015)
- Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка са паркинг места у зависности од угла паркирања (30, 45, 60 И 90°) И у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизми) димензионисати према нормативима И то за управна паркинг места за путничке аутомобиле:
  - Паркинг места са једностраном препреком мин.2.4 x 4.8м
  - Паркинг места са двостраном препреком мин.2.5 x 4.8м
  - Паркинг места без бочних препрека мин.2.3 x 4.8м
  - Паркинг места и простор за маневрисање возила планирати са максималним нагибом до 5%
  - Места за смештај контејнера пројектовати ван јавних саобраћајних површина И приликом постављања контејнера водити рачуна о прегледности у зонираскрсница;

У предложеном обухвату ПДР-а, нема формирања новог јавног земљишта.

Проблем паркирања на простору обухваћеном Планом решен је искључиво у оквиру сопствене парцеле и то према следећим нормативима.

- |                           |                           |       |
|---------------------------|---------------------------|-------|
| • ССГ продајна зграда :   | 82м2 продјоног простора   | 2ПМ   |
| • Ресторан                | 31 место за седење        | 4ПМ   |
| • Објекат ресторана:      | 90 места за седење унутра | 12 ПМ |
|                           | 28 места за седење споља  | 4 ПМ  |
| • Машинска аутоперионица: | 2 запослена               | 1ПМ   |

### **5.3.3. Комунална инфраструктура**

У фази Нацрта, након дефинисања услова и правила за реализацију простора као и саме намене и обликовања, ревидираће се планирана мрежа и дефинисаће се нови инфраструктурни капацитети.

## **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Очекивани ефекти планирања, тј. израде Плана су:

- стварање услова за изградњу објеката претежне и компатибилне намене, у складу са стварним просторним могућностима третираног подручја
- олакшавање и убрзавање процеса реализације планираних садржаја.
- адекватно инфраструктурно опремање предметног простора, уз могућност фазне изградње

## **Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**