

# **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА УЗ УЛИЦУ ГРГЕ ЈАНКЕСА У НАСЕЉУ МИРИЈЕВО**

## **ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА**

### **- Елаборат за рани јавни увид –**

#### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

##### **1. УВОД**

Изради плана детаљне регулације дела блока уз Улицу Грге Јанкеса у насељу Миријево, приступило се на основу:

- Одлуке о изради плана детаљне регулације дела блока уз Улицу Грге Јанкеса у насељу Миријево, Градска општина Звездара ("Службени лист града Београда", бр.19/17).

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне намене и правила уређења и грађења предметног простора, односно потреба и могућности нове изградње у оквиру отвореног блока у складу са постојећом композицијом блока, оствареним просторним вредностима и капацитетима, потребним капацитетима објеката јавних служби, интерном мрежом саобраћајница, паркирању и постојећим слободним и зеленим површинама.

##### **2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Звездара, уз улицу Грге Јанкеса унутар блока који чине улице: Пере Вељковића, Миријевски венац и Душана Петровића Шанета. Граница Плана је у складу са Одлуком о изради плана постављена на регулацијама површина јавне намене – поменути улицама на ободу блока као и улицом Грге Јанкеса, које су дефинисане и изведене према Регулационом плану насеља Миријево ("Службени лист града Београда", бр. 20/02) и површином намењеној становању означеном као С7 у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16).

Површина обухваћена Планом детаљне регулације износи око 1ha. Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

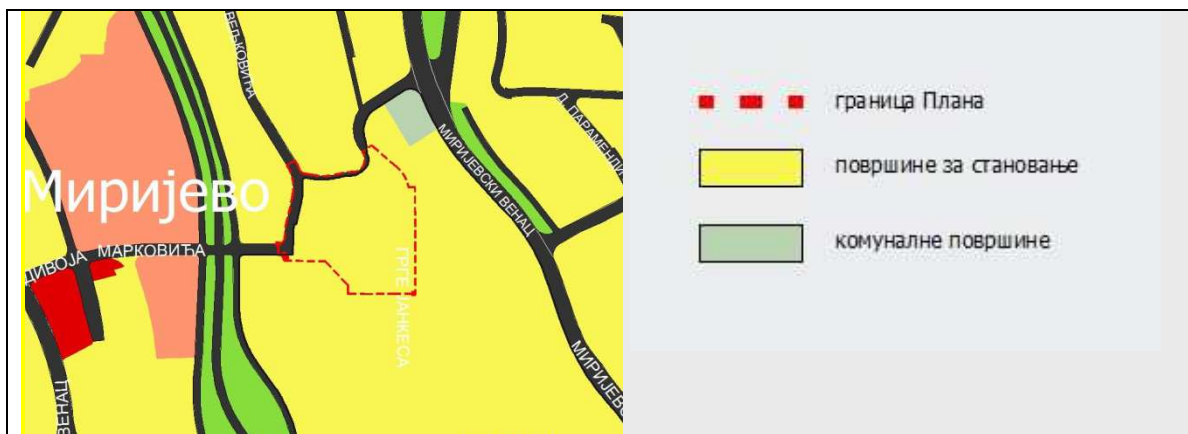
За израду елабората за рани јавни увид коришћен је орто-фото снимак.

Предложена граница Плана приказана је на графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку”

### 3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

**Плански основ** за израду и доношење Плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр.20/16, 97/16). Подручје Плана припада целини XVIII - Миријево, Мали мокри луг, Велики мокри луг.



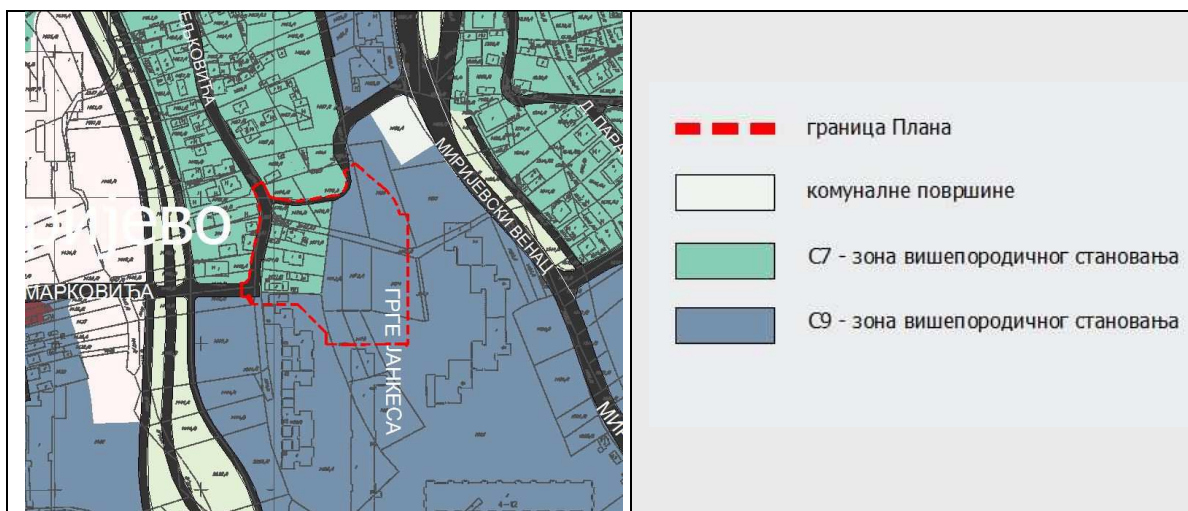
Слика бр.1: Извод из графичког прилога - "Планирана намена површина"

Према ПГР Београда површине у оквиру границе плана намењене су:

#### површинама осталих намена:

- површине за становање

Намене дефинисане графичким прилогом "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору.



Слика бр.2: Извод из графичког прилога - "Подела на зоне са истим правилима грађења"

Према графичком прилогу „Подела на зоне са истим правилима грађења“, у оквиру плана заступљено је вишепородично становање типа: C7 и C9.

## 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### 4.1. Постојећа планска документација

Подручје у обухвату овог плана претходно је разрађивано Регулационим планом насеља Миријево ("Службени лист града Београда", бр. 20/02).

Решењем Првог општинског суда у Београду Дн. бр. 5582/2010, о повраћају статуса корисника на земљишту због не привођења истог намене, оспорено је и онемогућено даље спровођење урбанистичког решења из Регулационог плана насеља Миријево.

Граница наведеног важећег урбанистичког плана са приказаном границом плана у изради је саставни део документације овог Елабората.

### 4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- становање,
- саобраћајне површине,
- неуређене зелене површине површине.

У оквиру блока нема нелегалне градње.



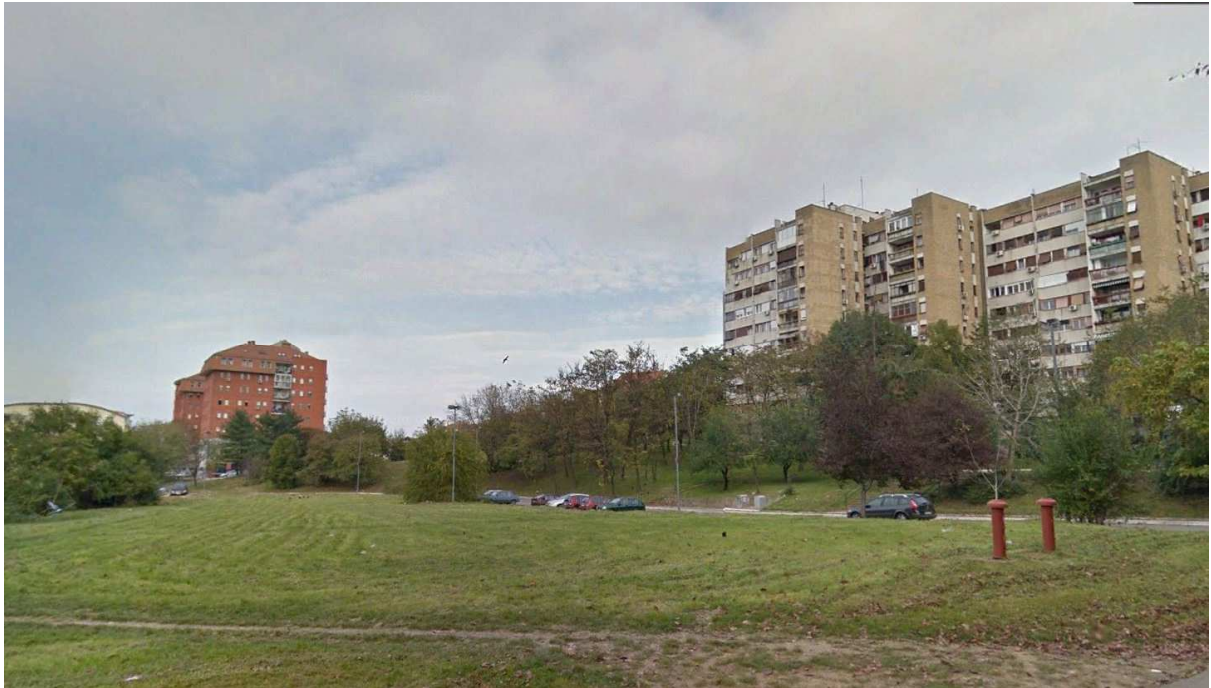
Слика бр.3: Ортофото снимак блока преузет са веб локације Google earth

### Површине за становање

Блок у оквиру кога се налазе предметне површине детаљне разраде изграђен је објектима вишепородичног становања, доброг бонитета и спратности од П+6 до П+10. Површине у оквиру обухвата плана намењене овом типу становања су неизграђене.

Блок је у целини реализован плански, с тим да није изведен планирани отворени паркинг.





*Слика бр.5: Објекти колективног становања*

Део површина у обухвату плана, уз улицу Пере Вељковића, намењен планираној типологији С7, изграђен је вишепородичним стамбеним објектима доброг бонитета и претежне спратности П+2+Пс.

### **Зелене површине**

Зелене површине у обухвату Плана чине: једна неуређена зелена површина и уређене зелене површине у оквиру индивидуалне стамбене иградње.



*Слика бр.7: неуређена зелена површина на месту неизграђеног јавног паркинга*

У оквиру блока, постојећа вегетација је плански подигнута. Процентуално, квалитативно и функционално задовољава све потребне нормативе и стандарде за озелењавање површина отвореног блока.

Зеленило је доброг бонитета, у пуној снази и виталности. На затрављеним површинама присутно је листопадно, четинарско и зимзелено дрвеће средње висине, различите форме шибља и полеглог жбуња, живе ограде, уопштено вегетација са различитим фенофазама листања и цветања. Паркинг места засењена су дрворедима липе, платана и јавора.

Постојећи фонд вегетације у блоку је високог бонитета у одличном физиолошком и естетском стању. Сви типови зеленила унутар блока су међусобно повезани у једну целину, тако да је створена зона пријатног и функционално независног микроклиматског локалитета.

У оквиру блока, на површини које је првобитно планирана за изградњу отвореног паркинга, налази се неуређена зелена површина од око 0,4 ha .

### **Објекти и комплекси јавних служби**

У оквиру планског подручја нема објеката и комплекса јавних служби.

#### Предшколске установе

У непосредној близини, у оквиру блока, налази се КДУ „Маслачак“. Осим поменуте КДУ, на удаљености од 150m планирана је изградња КДУ.

#### Основне школе

Основна школа „Деспот Стефан Лазаревић“ удаљена је око 200m и налази се у кругу петоминутног хода.

#### Објекти здравствене заштите

Становници насеља Миријево потребе из области здравствене и социјалне заштите задовољавају у оквиру Дома здравља Звездара, Матице српске број 45. На удаљености од 300m од подручја у обухвату плана, у Улици Карађорђевој звезди, налази се амбуланта.

Потребе за планирањем и организовањем објеката и комплекса јавних служби дефинисаће се према условима надлежних институција у фази израде нацрта плана

### **4.3. Постојеће саобраћајне површине**

Унутар границе предметног Плана налазе се Улица Пере Вељковића (на западној страни) и Улица Грге Јанкеса (на источној страни), обе део секундарне уличне мреже града.

У постојећем стању простор који се налази у обухвату Плана опслужен је линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза путника које саобраћају улицама Миријевски венац и Витезова Карађорђевој звезди, чија стајалишта се налазе у оквиру зоне петоминутне пешачке доступности.

Такође, на удаљености од око 130m североисточно (у Улици Миријевски венац), налази се терминал аутобуског подсистема ЈГПП-а „Миријево“.

Паркирање возила обавља се у оквиру припадајућих парцела.

#### **4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе**

##### **Електроенергетска мрежа и објекти**

У оквиру границе Плана изведена је електроенергетска мрежа 1 kV за потребе напајања постојећих објеката у улици Пере Вељковића. Постојеће саобраћајне и слободне површине су опремљене инсталацијама јавног осветљења. Мрежа поменутих електроенергетских водова изграђена је подземно пратећи коридор саобраћајних површина.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 19 (Миријево)“.

##### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју No1 и No5 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Миријево“. Приступна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

##### **Топловодна мрежа и објекти**

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане „Миријево“.

У оквиру границе обухвата, у коридору улице Грге Јанкеса, изведен је топовод пречника Ø114.3/200 mm.

##### **Гасоводна мрежа и постројења**

У оквиру границе обухвата нема изведене гасоводне мреже и објеката.

##### **Водоводна мрежа и објекти**

Локација предметног плана по свом висинском положају припада другој висинској зони снабдевања водом града Београда. Предметна локација а и шире подручје снабдева се водом из резервоара “Звездара” тунелским доводом Ø600 mm и даље цевоводима Ø700 mm у улицама Јованке Радаковић и Витезова Карађорђевој звезди, Ø350 mm у улици Витезова Карађорђевој звезди, Ø300 mm у улици Миријевски венац. Дуж ободних улица и оних које су у обухвату плана изграђена је секундарна водоводна мрежа:

- водовод Ø150 mm дуж улице Радивоја Марковића и даље преко преко локације све до везе на цевовод истих димензија у улици Грге Јанкеса, и
- водовод Ø80 mm у улици Пере Вељковића.

##### **Канализациона мрежа и објекти**

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода. Атмосферске воде гравитирају ка Миријевском потоку који је зацељен у колектор димензија 300/235 cm, на делу низводно од улице Радивоја Марковића је отворени ток.

Употребљене воде гравитирају ка фекалном колектору Ø400-Ø500 mm у долини Миријевског потока. Унутар граница Плана, сходно постојећим наменама изграђена је секундарна канализациона мрежа до везе на постојеће колекторе у долини Миријевског потока.

#### **4.5. Инжењерскогеолошки услови**

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе претходне урбанистичке документације, простор у обухвату границе плана спада у условно повољне за изградњу. По старости, терен припада литогенетском комплексу квартара док га по генези чине делувилално пролувилалне глине, детритичне, са неравномерним учешћем стена.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/15).

### **5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА**

Терен у обухвата границе плана је заталасан, са израженом денивелацијом од око 15 м. Могу се раздвојити два плато, од којих је један, мањи и на нижој коти у потпуности изграђен индивидуалним стамбеним објектима, а други, већи и на вишој апсолутној коти је потпуно неуређен. Терен на овој коти у непосредном окружењу је делимично изграђен вишепородични стамбени спратности од П+6 до П+10. Такође, у непосредном окружењу, али на вишој коти, изграђени су вишепородични стамбени спратности П+10.

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:

- утврдити карактеристике будуће изградње у складу са геолошким и морфолошким особинама терена, а на основу истражних геолошких радова који ће се извршити у фази израде Нацрта плана;
- утврдити параметре и волимен нове изградње у складу са постојећим стамбеним фондом;
- утврдити реалну потребу за паркирањем возила корисника постојећих објеката у окружењу како би се сагледао могући дефицит до кога долази услед не спровођења претходног планског решења и потом дефинисати нормативе и начин паркирања возила станара.

Секретаријат за саобраћај је пре доношења Одлуке о изради плана дао позитивно мишљење.

### **6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Овим планом се одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, техничка и нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Циљеви израде плана су да се:

- дефинише јавни интерес и дају правила уређења простора;

- дефинишу планиране саобраћајне матрице отвореног блока у складу са потребама постојећих и планираних објеката и комплекса;
- унапреде постојеће зелене и слободне површине отвореног блока;
- утврде мере заштите животне средине и
- унапреде начини коришћења и повећају капацитети стамбене изградње.

## **7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

### **7.1. Планирана претежна намена површина**

Претежна намена површина је становање. Планира се нова изградња на једној локацији и санација и одржавање постојећих објеката на другој.

Предложене планиране намене површина су:

#### **Површине јавне намене:**

- саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом
- зелене површине.

#### **Површине остале намене:**

- становање

### **7.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

#### **7.1.1.1. Саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом**

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16 и 97/16).

Улице: Пере Вељковића, Грге Јанкеса и део блоковске улице (која је управна на Грге Јанкеса), приказане у одговарајућим графичким прилозима овог елабората, дефинисане су и изведене према Регулационом плану насеља Миријево ("Службени лист града Београда", бр. 20/02). Улица Грге Јанкеса прикључује се на Улицу Мирјевски венац.

Све улице унутар предметног подручја остају део секундарне уличне мреже.

Развој јавног градског превоза путника овог простора биће планиран у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

Потребан број паркинг места за планиране садржаје обезбедити у оквиру припадајуће парцеле на основу важећих норматива.



### **Водоводна мрежа и објекти**

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана:

- постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода,
- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу водоводне мреже за потребе нових корисника.

### **Канализациона мрежа и објекти**

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана:

- постојећу канализациону мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације,
- постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији 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,
- постојећу канализациону мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу канализационе мреже за потребе нових корисника, минимални пречник нове канализације за атмосферске воде мора бити мин. Ø300 mm а за употребљене мин. Ø250 mm.

### **Топловодна мрежа**

Планирани поточачи могу се прикључити на постојећу топоводну мрежу изведну унутар границе Плана изградњом топоводних прикључака.

Прикључење планираних корисника на топоводну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈКП „Београдске електране“ у току израде Нацрта плана.

### **Гасоводна мрежа и објекти**

Могућа је гасификација предметног обухвата изградњом дистрибутивног гасовода планираног Регулационим планом насеља Миријево ("Службени лист града Београда", бр. 20/02).

### **Електроенергетска мрежа и објекти**

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу планираног објекта или као слободностојећи објекат.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“ на планиране и постојеће водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV изградити 1 kV мрежу и мрежу ЈО. Планирану електроенергетску мрежу водова 10 kV и 1 kV реализовати подземно у рову дубине 0,8 m и потребне ширине у склопу саобраћајних и слободних површина. Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисано на постојећу ТС 110/10 kV „Београд 19 (Миријево)“, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта плана.

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

## **Телекомуникациона мрежа и објекти**

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације. За планиране објекте становања приступну тк мрежу реализовати ФТТВ (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом IP (на бази интернет протокола – енгл. Internet Protocol) тк уређаја или GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова. Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, посредством постојећих и планираних тк концентрација. Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њихову заштититу или измештање.

Прикључење планираних тк корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

## **Зелене површине**

Јавне зелена површина планира се у простору између саобраћајница.

На површинама остале намене, зелене површине у директном контакту са тлом заузимају:

- у оквиру вишепородичног становања типа С7 мин. 15%
- у оквиру вишепородичног становања типа С9 мин. 30%

површине парцеле.

Планира се озелењавање отворених паркинга.

### **7.1.1.2. Објекти и комплекси јавних служби.**

#### **Општа правила уређења и грађења**

Сва правила и нормативи за изградњу објеката и комплекса јавних служби дефинисаће се у фази израде Нацрта плана у складу са условима надлежних институција.

### **7.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

#### **Становање**

##### **Зона С7**

Постојеће вишепородично становање за које се планира: замена постојећих објеката, или њихова доградња до планираних капацитета.

##### **Зона С9**

Планира се нова стамбена изградња на површини од 0,4ha. Типологија нових стамбених објеката биће усклађена са карактеристикама постојећих вишепородичних стамбених објеката истог типа у оквиру блока.

### 7.1.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

| НАМЕНА ПОВРШИНА                               | постојеће (ha) | %          | планирано (ha) | %          |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
| површине за становање                         | 0,25           | 25         | 0,7            | 70         |
| површине комерцијалних садржаја               | -              | -          | -              | -          |
| зелене површине отвореног блока               | 0,03           | 3          | 0,03           | 3          |
| неуређене зелене површине                     | 0,42           | 42         | -              | -          |
| површине за објекте и комплексе јавних служби | -              | -          | -              | -          |
| саобраћајне површине                          | 0,3            | 30         | 0,3            | 30         |
| <b>УКУПНО</b>                                 | <b>1,0</b>     | <b>100</b> | <b>1,0</b>     | <b>100</b> |

*Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)*

|   | ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо) | УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо) |
|---|---------------------------|---|
| површина плана                          | 1,0                       | 1,0   |
| БРГП становања                          | 1100                      | 10500   |
| БРГП комерцијалних садржаја             | -                         | 500   |
| БРГП објеката и комплекса јавних служби | -                         | -   |
| <b>БРГП укупно</b>                      | <b>1100</b>               | <b>11000</b>                                  |
| бр. станова                             | 10                        | 135   |
| бр. становника                          | 50                        | 390   |

*Табела процењених капацитета нове изградње*

| ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ |      |  |  |   | ПЛАН ВИШЕГ РЕДА                        |                                  |   |   |
|-------------------------|------|--|--|---|--|----------------------------------|---|---|
| Намена                  | Зона | "И" / "З" индекс изграђ. / Заузетос. парцеле | "С" макс. спратност / "Н" макс. висина                           | мин. % зелених површ. у директ. конт. са тлом | "И" макс. индекс изграђено сти парцеле | "З" макс. индекс заузет. парцеле | Макс. Висина. /"С" макс. спратност                                | мин. % зелених површ. у директ. конт. са тлом |
| Површине за становање   | С7   | 2.8/60%                                      | П+3+Пк/<br>Пс<br>h <sub>бе</sub> =16m<br>H <sub>сге</sub> =19,5m | 15%   | 2,8                                    | 60%                              | h <sub>бе</sub> =18m<br>H <sub>сге</sub> =21,5m<br>П+4+Пк/<br>Пс. | 10%   |
|                         | С9   | 3,5 / 50%                                    | постојећа у блоку  | 30%   | 3,5                                    | 50%                              | постојећа у блоку   | 30%   |

*Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГРа*

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:

- повећање стандарда становања, атрактивности подручја;
- опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре з апотребе нове изградње;
- унапређење стања животне средине кроз примену датих мера и
- рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>II</b> <b>ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ</b> |
|-----------------------------------|

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА                    |           |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА      | P 1: 1000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1: 1000 |

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>III</b> <b>ДОКУМЕНТАЦИЈА</b> |
|---------------------------------|

- |   |  |
|---|--|
| 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. Подаци о постојећој планској документацији   |  |
| 5. Мишљење Секретаријата за саобраћај   |  |
| 6. Решење Првог општинског суда у Београду Дн. бр. 5582/2010  |  |