



Preduzeće za urbanizam, projektovanje i pružanje tehničkih usluga
Bulevar Nikole Tesle 2/1, Zemun,
telefon: 011/66 91 644, e-mail: urbicus@eunet.rs, urbicusdoo@gmail.com

**ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖАБЉАЧКЕ И
БАЈДИНЕ, БЛОКОВИ Е1 – Е9, ЗА ДЕО БЛОКА 6, ЗОНА В1,
УЗ УЛИЦУ БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА**

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

**ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖАБЉАЧКЕ И БАЈДИНЕ, БЛОКОВИ Е1 – Е9, ЗА ДЕО БЛОКА 6, ЗОНА В1, УЗ УЛИЦУ БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА ,
ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА**

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измена плана детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Плана детаљне регулације за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, за део блока 6, зона В1, уз улицу Булевар Краља Александра, градска општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 97/17) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 21. децембра 2017. године, а на иницијативу Инвеститора Слободанке Стевановић, Светосавска број 52, Сремска Каменица.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са 6, зона В1, Одлуком обухваћен је део део блока између Булевара Краља Александра и планиране трасе Дрежничке улице, (дефинисане важећим Планом детаљне регулације Булевара Краља Александра за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, (Службени лист града Београда бр. 19/11), како је приказано на свим графичким прилозима.

Површина обухваћена Планом износи око 3200 м². 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;

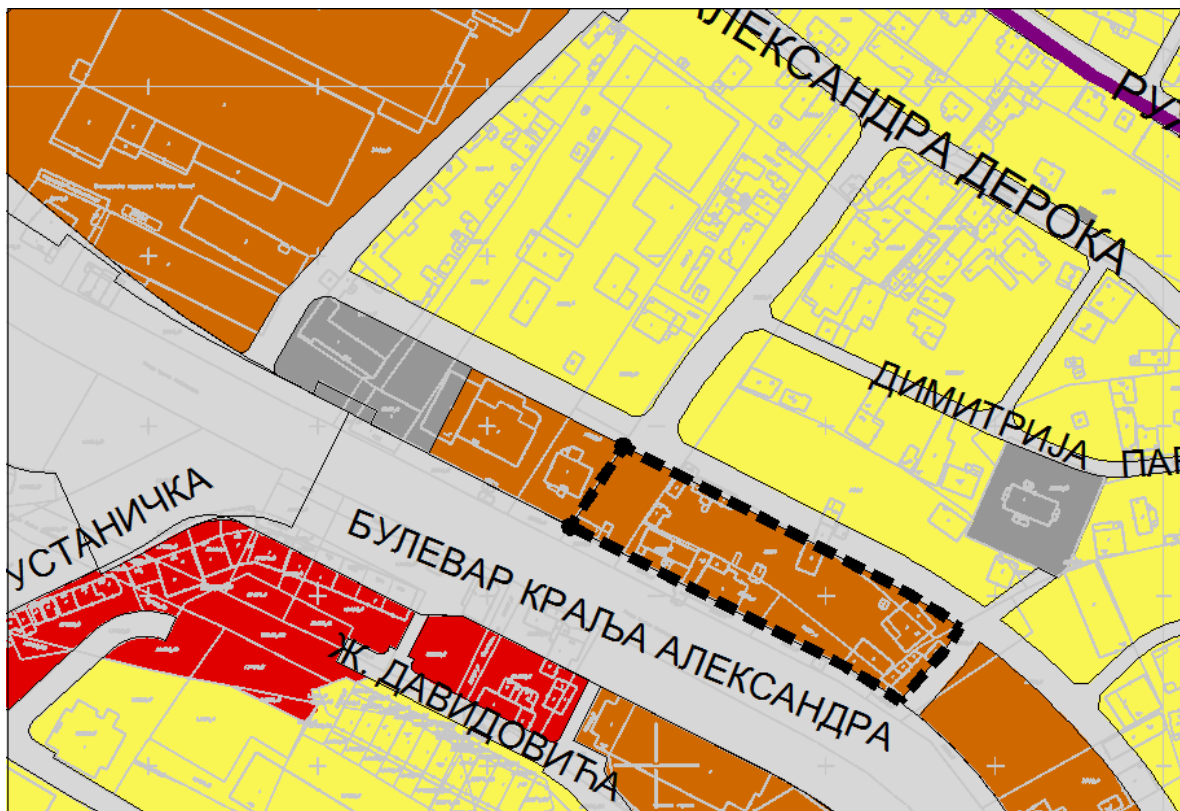
Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом обухвата Плана на орто-фото снимку" 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, односно зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4).



легенда:

- ▬▬▬▬▬ граница Плана детаљне регулације
- ▬▬▬▬▬ граница Плана генералне регулације
- ▬▬▬▬▬ граница урбанистичке целине
- ▬▬▬▬▬ граница средње и периферне зоне
- ▬▬▬▬▬ граница катастарских општина (К.О.)
- ▬▬▬▬▬ граница општина

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

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

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- водене површине
- површине за објекте и комплексе јавних служби
- зелене површине
- комуналне површине
- саобраћајне површине
- мрежа саобраћајница
- површине за инфраструктурне 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:

На предметном подручју примењује се План детаљне регулације Булевару Краља Александра за блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, (Службени лист града Београда бр. 19/11). Према наведеном Плану, предметно подручје припада зони В1, за коју су утврђени следећи урбанистички параметри:

- минимална површина парцеле је 800m²,
- минимална ширина фронта грађевинске парцеле 24 m
- степен заузетости 50%
- индекс изграђености 3.5
- спратност објеката Су+П+6

Извод из наведеног Плана и графичког прилога број 5. План регулације и нивелације, су саставни део документације овог Елабората.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за становање.

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 3200 m². Ова зона се састоји од неколико катастарских парцела на којима је изграђено више објеката различитог бонитета, углавним на регулационој линији. Објекти су приземни, а у делу ка Булевару Краља Александра налази се неколико локала, углавном услужног занатства.



Непосредна околина

Зелене површине

У оквиру Плана нема јавних зелених површина. У оквиру зоне становања, на парцелама се налази доста зеленила, дрвећа и жбунастих форми, које нису одржаване па делују запустено.

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 Краља Александра и на Улицу Александра Дерока.

Булевар Краља Александра, као магистрална саобраћајница, представља кичму уличне мреже овог простора. Улица Александра Дерока и остала улична мрежа су део секундарне уличне мреже и локалног су значаја.



Изглед са Булеvara Краља Александра



Изглед са улице Александра Дерока

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

У Булевару Краља Александра налази се мрежа инфраструктурних водова, која напаја околне блокове.

Подручје Плана припада трећој висинској зони београдског водовода.

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

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Подручје Плана изграђују седименти кварталне и терцијарне старости. Према геолошко техничкој документацији основног Плана, тло је погодно за изградњу објеката високоградње, уз директно плитко фундирање, са једним до два подземна нивоа.

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:

- Постојећи инфраструктурни водови са заштитним појасевима
- Заштита квалитетних примерака зеленила.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео 06.11.2017.године, Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем IX-03, бр.350.14-38/17 а на основу Мишљења Секретаријата за заштиту животне средине, (допис број 501.3-122/2017-V-04, од 20.09.2017.године) и Мишљења Завода за заштиту природе Србије, (допис број 020-2554/2, од 31.10.2017.године).

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

Такође, циљ предметног Плана је усклађивање правила парцелације са стањем на терену, како би се омогућила спроводљивост Плана.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложена планирана намена површина је:

Површине осталих намена:

- површине за мешовите градске центре

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, а ослања се на Булевар Краља Александра и на Улицу Дрежничку.

Границом Плана нису обухваћене ободне саобраћајнице које су планиране и делом изведене изведене у складу са важећим Планом детаљне регулације Булевара Краља Александра за

блокове између улица Жабљачке и Бајдине, блокови Е1 – Е9, (Службени лист града Београда бр. 19/11).

Инфраструктурно решење ће бити дефинисано 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 мешовите градске центре

Становање са пословањем (мешовити градски центри), је планирано на око 0.31 ха, као зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4).

Планира се трансформација и осавременавање постојећег стамбеног фонда и изградња стамбених објеката са пословањем у приземљу. Са мешовитим градским центрима су компатибилни садржаји који не угрожавају животну средину и не стварају буку.

Са мешовитим градским центрима су компатибилне јавне службе и комплекси, као што су предшколске установе, култура, високо школство, различите управе, државна администрација, и слично. На појединачним парцелама компатибилна намена може бити заступљена 100%.

Планирани урбанистички параметри у зони М4:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 60%,
- максимална планирана спратност објеката износи П+8+Пк/Пс, изузетно П+12+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%.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ха)	%	планирано (ха)	%
мешовити градски центри	0.31	100%	0.31	100%
саобраћајне површине	0		0	
УКУПНО	0.31	100%	0.31	100%

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	0.31ха	0.31ха
БРГП становања	1594m ²	12023m ²
БРГП комерцијалних садржаја	445m ²	3005m ²
БРГП укупно	2039m²	15028m²
бр. станова	20	150
бр. становника	58	436

Табела процене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА		
Намена	Зона	"З" заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"З" индекс заузетости парцеле	Висина објекта/ макс. спратност	мин. % зелених површина
Мешовити градски центри	М4	60%	26.0m П+6+Пс	40% Незастртих површина мин. 10%	60%	32.0m /48m П+8+Пк/Пс Изузетно до П+12+Пк/Пс	40% Незастртих површина мин. 10%

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:

- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја
- Унапређење стања животне средине кроз заштиту квалитетног зеленила у оквиру окућница
- 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 | P 1: 1000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1: 1000 |
| 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА | P 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. Подаци о постојећој планској документацији