



БЕОГРАД

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „АУЛА“ Д.О.О.
11147 Београд, Ул. Краљевачких жртава бр.1а; тел / факс 011 3808 – 186; e-mail: aula@eunet.rs

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
УЗ ЈУЖНИ БУЛЕВАР, ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МАКСИМА ГОРКОГ,
ШУМАТОВАЧКЕ, ЋЕРДАПСКЕ И ГОСПОДАРА ВУЧИЋА, 1. ФАЗА
РАЗРАДЕ ПДР 9. МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ НА ВРАЧАРУ,
ЗА ДЕО БЛОКА 156**

- Елаборат за рани јавни увид –

БЕОГРАД, 2018.године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

„KOSTAG“ Д.О.О.

Булевар Зорана Ћинђића 115
11070 Нови Београд

ОБРАЂИВАЧ:

„АУЛА“ д.о.о.

Ул. Краљевачких жртава бр. 1/а Београд,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милена Стевановић Шалјић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Петар Бојовић, маст.инж.арх.
Сања Велисављевић, маст.инж.арх.
Косана Гркинић, дипл.инж.арх.
Мишо Ерор, инж. арх.

САДРЖАЈ

I 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. Инжењерскогеолошки услови
5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 7.1. Планирана претежна намена површина
 - 7.1.1. Површине остале намене
 - 7.1.2. Површине јавне намене

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

Измена и допуна Плана детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица, Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића – 1. фаза разраде Плана детаљне регулације 9.МЗ на Врачару, за део блока 156

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измене и допуне Плана детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица, Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића – 1. фаза разраде Плана детаљне регулације 9.МЗ на Врачару, **за део блока 156** (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана („Сл. лист града Београда“, бр. 67/18) (у даљем тексту: Одлука), коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 29.06.2018. године.

Иницијативу за израду Плана покренуло је предузеће „KOSTAG“ д.о.о. из Новог Београда.

Повод и циљ израде Плана

Предметно подручје је покривено планским документом - Планом детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица, Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића – 1. фаза разраде Плана детаљне регулације 9.МЗ на Врачару, („Сл.лист града Београда“ број 34/03).

Циљеви измене плана детаљне регулације су:

- усклађивање са планом вишег реда Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17), сагледавање просторних могућности локације, непосредног и ширег окружења, дефинисање намена, капацитета и садржаја предметног комплекса у складу са наменама и урбанистичким параметрима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Целине I-IX) („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17) ради оптималног искоришћења могућности локације
- рационалније коришћење градског грађевинског земљишта;
- стварање планског основа за изградњу објеката на неизграђеним парцелама чија ће се висина ускладити са висином постојећих објеката.

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу објеката и уређење простора у циљу бољег коришћења потенцијала предметног подручја. Ова Измена и допуна Плана детаљне регулације представљаће плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду урбанистичко техничких докумената у својој граници.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Одлуком о Измени и допуни Плана детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица, Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића – 1. фаза разраде Плана детаљне регулације 9.МЗ на Врачару, за део блока 156 („Сл.лист града Београда“ број 67/18) описана је оквирна граница плана у површини од око 0,34ха, односно односно први низ парцела уз Вардарску улицу у делу између Марулићеве улице и Јужног булевара до регулационе линије.

Коначна граница Измена плана детаљне регулације утврдиће се приликом израде и верификације нацрта плана са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.



Слика 1: Оријентациона граница Плана на ортофото снимку

Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овога Плана у размери 1:2500.

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

- орто-фото снимак
- катастарско – топографски план

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

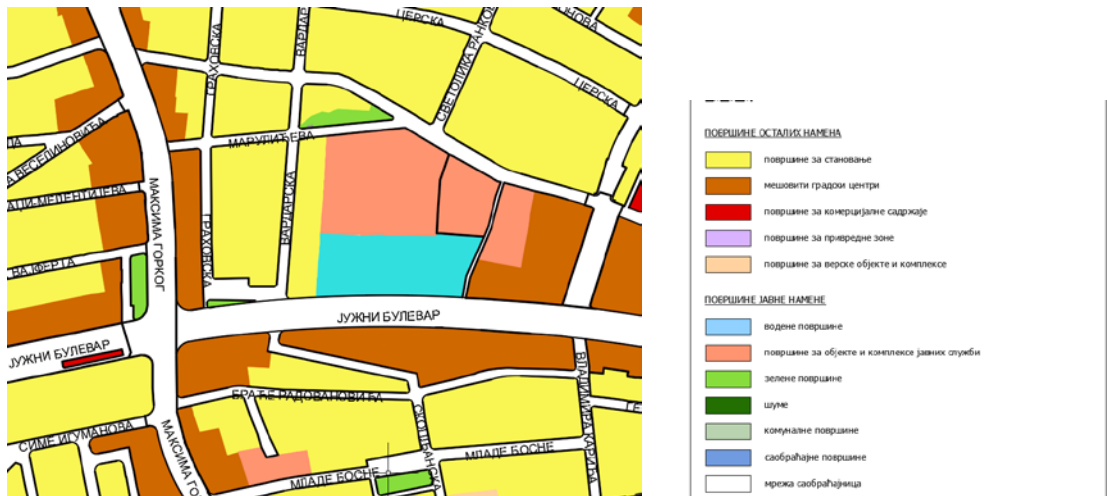
Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: "Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку".

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду 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, 96/17 и 97/17) (у даљем тексту План генералне регулације).

Планирана намена површина



Слика 2: Извод из Плана генералне регулације града Београда - графички прилог – "Планирана намена површина"

Према Плану генералне регулације града Београда на предметној локацији се планира:

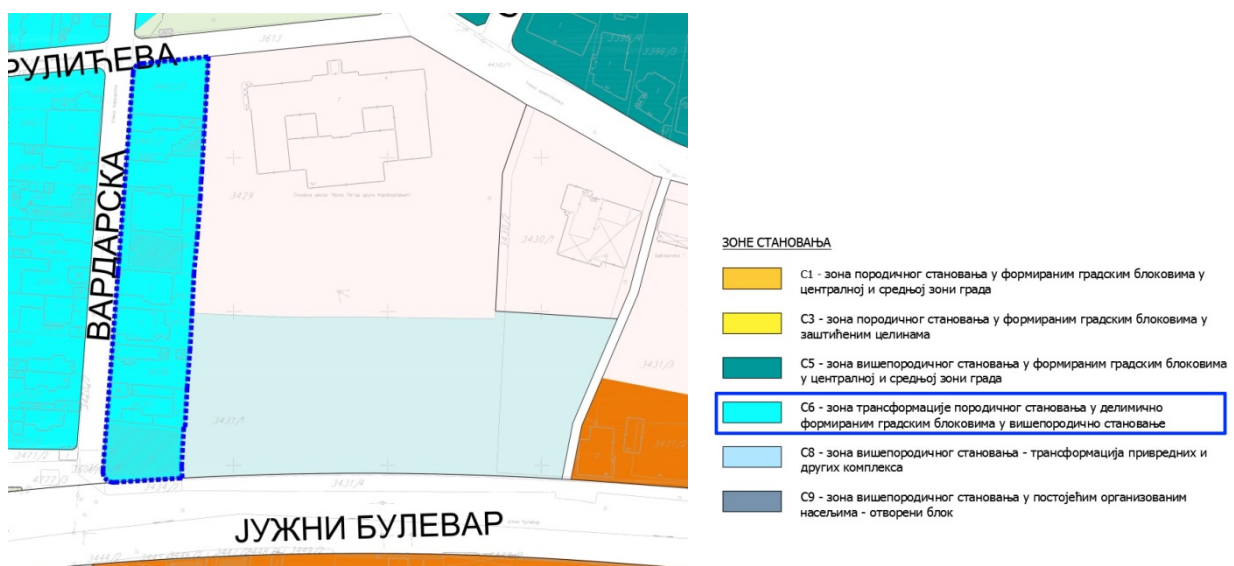
површина осталих намена - становање:

- зона трансформације породичног становања у делимично формираним блоковима у вишепородично становање – зона С6.

Подела на зоне са истим правилима грађења

Правила уређења и грађења за површине осталих намена дефинисана су према зонама са истим правилима уређења и грађења.

Слика 3: Извод из Плана генералне регулације града Београда - графички прилог "Подела на зоне са истим правилима грађења"



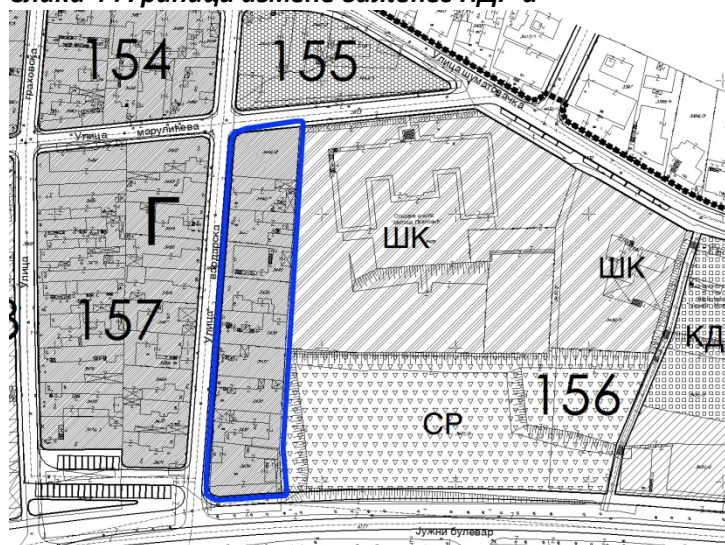
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1 Постојећа планска документација

Предметно подручје обухваћено је следећом планском документацијом:

- Планом детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица, Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића – 1. фаза разраде Плана детаљне регулације 9.МЗ на Врачару („Сл.лист града Београда“ број 34/03)
- Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Целине I-IX) („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)

Слика 4 : Граница измене важећег ПДР-а



4.2 Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању предметно подручје налази се у централној зони Београда. Подручје у границама измена Плана је делимично реализовано изграђеним стамбеним и стамбено-пословним објектима спратности од П+3 до П+4 спрата. Терен је у паду од севера ка југу, тј. од Марулићеве улице ка Јужном булевару. Инфраструктурна мрежа је углавном реализована.

4.3 Постојеће саобраћајне површине

Предметно подручје налази се уз улице Марулићеву, Вардарску и Јужни булевар, које су изведене у пуном профилу. Ова Измена Плана не третира јавне саобраћајне површине.

4.4 Инжењерскогеолошки услови

На основу комплетног сагледавања терена издвојена су два инжењерско-геолошка рејона:

II — у оквиру овог рејона издвојени су делови терена нагиба од 3–6° изграђени у површинском делу од делувилалних и седимената панона. Ниво подземне воде је између 4.0-7 м. Овај рејон обухвата узводни део падине и леве и десне долињске стране чубурског потока. Инжењерско-геолошка конструкција терена не условљава ограничења при урбанизацији, али због денивелације терена и вишег нивоа подземне воде захтева у одређеним приликама примену одговарајућих мера заштите у циљу очувања стабилности. Избор дубине фундарања утврдити након детаљних

инжењерско-геолошких истраживања. Овом инжењерско-геолошком рејону припада део урбанистичког блока 156.

III а – чине терен нагиба 0-30 који су у површинском делу изграђени од пролувијалног наноса замењеног насутим материјалом који је слабо консолидован. Ниво подземне воде креће се од 2–3 м. Фундирање објеката изводиће се или у насутом тлу или у пролувијалним седиментима. Треба очекивати већа слегања јер пролувијални седименти су некосолидовани и стално засићени водом. Новопланиране објекте пројектовати тако да се елиминише штетан утицај подземне воде на темељну конструкцију. У даљој фази пројектовања урадити детаљна истраживања која ће дефинисати услови градње у овом рејону.

Овом инжењерско-геолошком рејону припада део урбанистичког блока 156.

III б – обухвата терен у низводном делу падине (десна долињска страна Чубурског потока) који је у површинском делу изграђен од делувијалних седимента дебљине 2–4 м подину изграђују лапоровите глине. Нагиб терена креће се од 4–9°. Ниво подземне воде је на дубини од 4–6 м. Велика денивелација терена условљава да се темељење објекта може извести на две различите средине, што може довести до неравномерног слегања и до оштећења објекта. При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања као и примену одређених мелиоративних мера у циљу стабилности објекта и падине. За сваки планирани објекат урадити детаљна истраживања ради дефинисања услова и начина градње у овом рејону. Овом инжењерско-геолошком рејону припада део урбанистичког блока 156.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА

Основна ограничења и потенцијали 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:

- повољан положај предметне локације у односу на постојеће и планиране примарне саобраћајне токове;
- близина стамбених насеља, планираних спорских објеката и зеленила, као и планирана мешовита намена у непосредној близини.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем IX-03 бр.350.14-24/18 од 22.06.2018. године.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу ПГР-ом, оптимално искористе могућности овог простора и омогући ефикасно коришћење градског грађевинског земљишта.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Према ПГР-у предметни простор планиран је за становање.

Приликом израде плана детаљне регулације, без обзира на зону у којој се он ради, одредбе, услови и правила ПГР-а сматрају се оријентационим и не захтевају формалну измену истог. Такође, промена планираних намена приказаних на графичким прилозима 2-1 до 2-9 Планирана намена површина, као и зоне са истим правилима грађења, приказане на графичким прилозима 4-1 до 4-9. Подела на зоне са истим правилима грађења, могу се мењати, кроз израду плана детаљне регулације, у сарадњи са надлежним институцијама.

7.1.1 Површине остале намене

Ради боље искоришћености грађевинског земљишта планира се дефинисање локације стамбене намене. Планирањем стамбене намене настављен је логичан низ планираних намена које су сагласне са непосредним окружењем.

У граници предметног Плана – Измене важећег - планирана је зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРДИЧНО СТАНОВАЊЕ (С6)	
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, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • 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	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) 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%, а у централној зони до 70% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.8 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Максимална висина објеката (у односу на ширину улице):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели за слободностојеће објекте је мин. 50%, за једнострано и двострано узидане објекте је мин. 40%, а у централној зони 30% • 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 паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже

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.

7.1.2 Површине јавне намене

Саобраћај

Изменом Плана нису обухваћене јавне саобраћајне површине. Исте се преузимају из ПДР-а у чијим се границама налазе, а који се примењује, сходно ПГР-у.

Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине

На територији Плана нема постојећих објеката јавних служби (предшколске установе, школе, објекти примарне здравствене заштите, спортски објекти, објекти културе и други објекти).

Непосредно уз предметну локацију, у залеђу парцела, налази се Основна школа „Краљ Петар Други Карађорђевић“.

Непокретна културна добра

Предметни простор се не налази у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива статус појединачног добра под претходном заштитом, не налази се у оквиру целине која ужива статус претходне заштите.

На предметној локацији нису евидентирани археолошки налази. Уколико се приком извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да по чл.110 Закона о културним добрима („Сл.гласник РС“ бр.71/94, 52/11 и 99/11), обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

Заштита природе и природних добара

На основу извода из Плана генералне регулације града Београда, констатовано је да предметно подручје нема заштићених природних добара, није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије, нема објеката геонаслеђа према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008), док планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите природе.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се предпоставља да имају својсво природног добра, сходно члану 99, Закону о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица."

Заштита животне средине

Опис постојећег стања квалитета чиниоца животне средине

Стање животне средине на планском подручју одређено је његовим природним условима, урбаном и физичком структуром, привредним активностима, саобраћајем и друштвено-економским процесима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су за вишепородично становање и дефинисана су за парцелу у оквиру карактеристичних зона.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и израду пројеката парцелације и препарцелације и урбанистичког пројекта у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број („Сл.гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14 и 145/14).

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА Р 1: 500
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1: 500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из постојећег ПДР-а
3. Извод из ПГР Београда
4. Иницијатива (Програмски задатак Инвеститора)