

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОТЕЗ ДУЖ УЛИЦА ЗЕМУНСКА – ТОШИН БУНАР НА
НОВОМ БЕОГРАДУ,
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

Носилац израде Плана детаљне регулације:

"ŽUGAJ INŽENJERING" d.o.o.

БЕОГРАД

Улица: Радничка бр. 9 Земун

Наручилац Плана детаљне регулације:

"GALENS INVEST" d.o.o. из Новог Сада, улица Хајдук Вељкова бр. 11

Директор:

мр Здравко Жугај, дипл.инж.арх.

Радни тим:

Руководилац радног тима:

Мр Здравко Жугај, дипл.инж.арх.
Лиценца одговорног урбанисте
бр. 200 0094 03

Сарадници:.....

Јелена Ивановић, грађ.техн.

Инфраструктура.....

мр Здравко Жугај, дипл.инж.арх.
Лиценца одговорног урбанисте
бр. 200 0094 03

Геодезија

GEOFOKUS d.o.o.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
1.	УВОД	5
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	5
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	5
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ.....	7
4.1.	Постојећа планска документација	7
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	8
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	12
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	12
4.5.	Инжењерскогеолошки услови.....	13
5.	ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ.....	13
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	13
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	13
7.1.	Планирана претежна намена површина.....	13
7.1.1.	Површине јавне намене.....	14
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	14
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом.....	14
7.1.2.	Површине остале намене	14
	Планирани мешовити градски центри.....	14
	Планирани комерцијални садржаји	15
	Површина зоне комерцијалних садржаја износи око 1.14ha.....	15
7.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП.....	15
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	17
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	17
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	17

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОТЕЗ ДУЖ УЛИЦА
ЗЕМУНСКА – ТОШИН БУНАР, НА НОВОМ БЕОГРАДУ,
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измена и допуна плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, на Новом Београду, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Измена и допуна плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 106/19) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 12. новембра 2019. године, а на иницијативу Инвеститора "GALENS INVEST"d.o.o. из Новог Сада, улица Хајдук Вељкова бр. 11.

Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", бр. 32/19).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије уз Тошин бунар, између саобраћајница Нова 1 и Нова 5, које су дефинисане Планом детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, на Новом Београду, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 130/16).

Површина обухваћена Планом износи око **7.61 ha**. 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".

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана је:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације).
- План генералне регулације система зелених површина ("Службени лист града Београда", број 110/19).

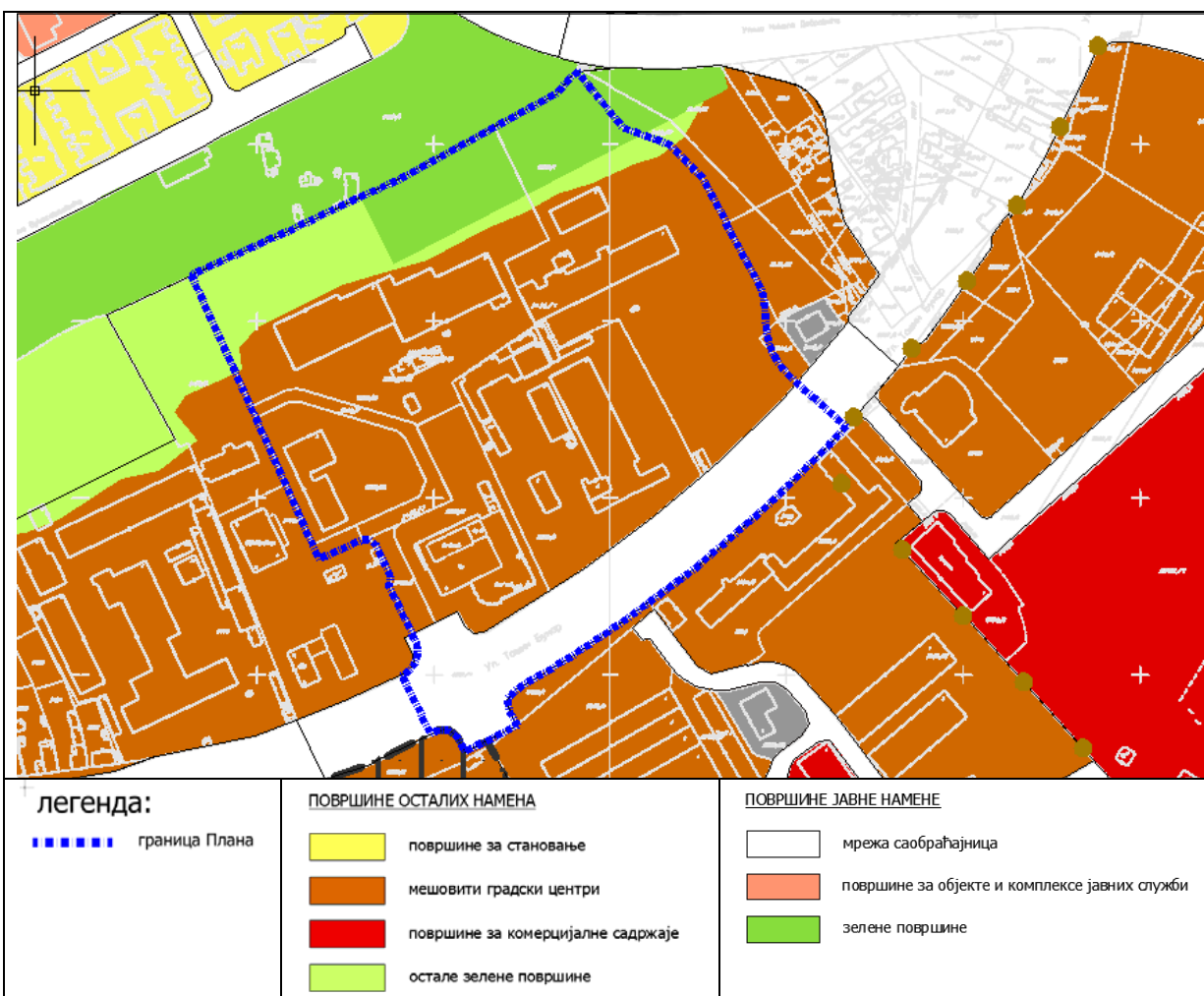
Према Плану генералне регулације на подручју обухваћеном Планом планирана је зона мешовити градски центри у зони више спратности (М4), мрежа саобраћајница, јавне зелене површине и остале зелене површине.

Према Плану генералне регулације система зелених површина, на подручју обухваћеном Планом нису планиране јавне зелене површине, осим дрвореда у регулацији саобраћајница.

Постојећа зелена површина која се простире на косини лесног одсека, у складу са наведеним плановима је у предметном плану дефинисана као заштитни зелени појас у оквиру парцела мешовитог градског центра.

Изводи из Плана генералне регулације је саставни део документације овог Елабората.

Извод из Плана генералне регулације



Графички прилог "Планирана намена површина" са приказом предложене границе планског обухвата



Графички прилог "Планирана намена површина" са приказом предложене границе планског обухвата

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

Предметно подручје је обухваћено:

- Планом детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 130/16).
- Планом детаљне регулације за изградњу МРС БЕЖАНИЈА са градским гасоводним прикључком, од постојећег градског гасовоса у Земунској улици до планиране МРС БЕЖАНИЈА, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 3/17).

Извод из важећег планског документа који се мења и допуњује је саставни део документације овог Елабората.

Остала урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:

Граница Плана се поклапа са границама следећих планова:

- План детаљне регулације за део блока 65, ("Службени лист града Београда", број 103/18)
- Измене и допуне плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста - деоница од Улице Тошин бунар до чвора "Аутокоманда", ("Службени лист града Београда", бр. 30/07, 39/11)
- Измене и допуне ДУП-а блока 65 у Новом Београду, ("Службени лист града Београда", број 13/94).
- ДУП саобраћајнице Тошин бунар на Новом Београду – деоница од аутопута до Гандијеве улице, ("Службени лист града Београда", број 22/89).
- Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске (ИМТ), градска општина Нови Београд, ("Службени лист града Београда" број 56/18).

Наведеним плановима је дефинисана у потпуности саобраћајна мрежа у контактном подручју, а такође и изградња високих објеката у непосредној околини.

Границе наведених важећих урбанистичких планова су саставни део документације овог Елабората.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине јавних и осталих намена.

Површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница

Површине осталих намена су:

- површине за комерцијалне садржаје,

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: "Постојеће коришћење земљишта" Р 1: 1000



Подручје обухваћено Планом, поглед из Тошиног бунара



Подручје обухваћено Планом, поглед са запада



Подручје обухваћено Планом, поглед са истока

Комерцијални садржаји

Подручје бухваћено Планом, површине око **6.19 ha** се тренутно користи за комерцијалне садржаје.

Цело подручје је у фази трансформације. Локација је у претходном периоду била намењена за привредне делатности. Постојећи објекти привредних делатности више нису у функцији, па се тренутно користе као складишта, veleprodaje, и друге различите пословне активности. На локацији је такође изграђено и неколико пословних објеката намењених за административно пословање, као и објекат намењен угоститељству.



Пословни објект, поглед из Земунске улице



Локација Галенс уз Тошин бунар



Локација Публикум уз Тошин бунар



Пословни објекти у непосредном суседству обухвата Плана



Пословни објекти у непосредном суседству обухвата Плана

Зелене површине

У оквиру Плана нема јавних зелених површина. У оквиру зоне комерцијалних садржаја, на парцелама нових објеката налази доста квалитетног зеленила, дрвећа и жбунастих форми, добро одржаваног.

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 улице Земунску, односно Тошин бунар.

У функционално рангираној уличној мрежи Улица Тошин бунар, преко које се остварује веза са осталом уличном мрежом града је у рангу магистрале, док су остале улице унутар предметног подручја и даље део секундарне уличне мреже.

Улицом пролази већи број линија јавног градског превоза.

У оквиру комплекса Плана, Претходно урађеним Планом детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, градска општина Нови Београд ("Сл.лист града Београда", број 130/16), планирана је секундарна саобраћајна мрежа која је мањим делом изведена.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

У ободној улици Тошин бунар налази се мрежа инфраструктурних водова, која има довољно капацитета.

Локација предметног плана припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда са изграђеном водоводном мрежом.

Према Генералном решењу београдске канализације, локација плана припада "Централном" систему београдске канализације и то делу који се у постојећем стању каналише по сепарационом принципу одвођења атмосферских и употребљених вода, и тај концепт ће се задржати и у будућности.

У границама планског подручја изведен је електроенергетски вод 35 kV, веза ТС 35/10 kV "Бежанија" и ТС 35/10 kV "ИМТ".

На ободном делу обухвата Плана изведена ја градска гасоводна мрежа.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

У истражном простору издвајају се алувијална зараван и лесни одсек. Генерално, алувијална зараван на овом простору гради површину терена и налази се на апсолутним котама од 75-78мнв. Лесни одсек се издиже до коте 110 мнв и има правац пружања североисток-југозапад. Падина која се издиже изнад овог одсека је у природном стању била затрављена, са генералним нагибом од 20 до 25°. Местимично, површина терена је прекривена насипом у склопу ранијих фаза урбанизације терена.

У погледу општих инжењерскогеолошких, геотехничких и хидрогеолошких услова, битних за израду ПДР-а, предметно подручје је подељено на два инжењерскогеолошка реона: реон III С4 и реон II С3. За изградњу објеката је повољан реон II С3.

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:

Кроз реализацију и спровођење

плана, потребно је испунити следеће услове:

- Очувати природне падине лесног одсека и зеленила на њему, аутохтоно зеленило на лесном одсеку има улогу додатне стабилизације самог одсека, тако да свако његово крчење за потребе градње има негативан утицај на геолошку кохезију на макро нивоу. Уништавање фонда флоре се негативно одражава и на визуре са одсека и на њега, као и на целокупни доживљај предметног простора, квалитет живота и услове становања.
- Успоставити континуитет зелених површина, независно од типологије зеленила.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем IX-03 бр. 350.14-56/2019 од 29.10.2019. године, а на основу Мишљења о потреби израде стратешке процене утицаја плана на животну средину, број 350.14-56/19 - V -04, од 29.10.2019.године.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је измена важећег Плана детаљне регулације за потез дуж улица Земунска – Тошин бунар, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 130/16) и усклађивање са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- Саобраћајне површине - мрежа саобраћајница,

Површине осталих намена:

- Мешовити градски центри
- Комерцијални садржаји

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: "Планирана намена 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. Објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, представљају социјалну инфраструктуру која може бити планирана као пратећи садржај у оквиру мешовитог градског центра. С тим у вези, тачна локација, површина и капацитет објеката и комплекса јавних служби, уколико буде потребе, биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

• Предшколске установе и основне школе

У односу на укупно планирани број становника од око 5519 на територији плана потребно је обезбедити капацитет предшколских установа за обухват око 70% деце предшколског узраста (око 411 корисника). Смештај деце је планиран у три депаданса у приземљима планираних објеката, са по 80 деце, док би преостали број корисника био смештен у предшколским установама у околини.

Такође, у односу на планирани број становника потребно је обезбедити капацитет за обухват око 550 деце основношколског узраста. На предметној територији није планирана локација за основну школу.

Деца школског узраста користеће капацитете постојеће основне школе у насељу и то ОШ "Борислав Пекић", Данила Лекића Шпанца 27, која се налази на растојању до 500 метара, а на растојању 500-800 метара налазе се основне школе "Ђуро Стругар", у улици Милутина Миланковића 148 и "Младост", Гандијева 99.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

У складу са Планом генералне регулације и тренутно важећим Планом, на подручју плана је планирана мрежа саобраћајница која припада секундарној саобраћајној мрежи, оријентационе ширине регулације минимално 9.0m.

Инфраструктурно решење ће бити дефинисано кроз сарадњу са надлежним јавним комуналним предузећима у фази израде Нацрта плана.

7.1.2. Површине остале намене

Планирани мешовити градски центри

Површина планирана за мешовите градске центре у оквиру границе Плана износи око **4.83ha**. Мешовити градски центри су планирани као М4, мешовити градски центри у зони више спратности (М4). Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%

Планирани урбанистички параметри у зони М4:

- индекс заузетости ("З") на парцели је до 60%
- максимална висина венца објекта је у складу са Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високог објекта, којом су одређене локације на којима је могуће поставити високи објекта, као и анvelope волумена у оквиру којих се може наћи габарит високог објекта. Предложена максимална висина објекта је 77.0m.

- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%, а незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%
- паркирање се решава изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле према нормативу :
 - становање: 1,1 ПМ/1 стану
 - трговина: 1ПМ на 50 m2 НГП продајног простора
 - пословање: 1 ПМ/60 m2 НГП
 - угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице

Планирани комерцијални садржаји

Површина зоне комерцијалних садржаја износи око **1.14ha.**

Комерцијални садржаји су планирани као K1, комерцијални садржаји у зони више спратности (K1).

Планирани урбанистички параметри у зони K1:

- индекс заузетости ("З") на парцели је до 50%
- максимална висина венца објекта је је 26.0m (максимална висина слемена објекта је 31.0m),
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%, а незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%
- паркирање се решава изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле према нормативу :
 - трговина: 1ПМ на 50 m2 НГП продајног простора
 - пословање: 1 ПМ/60 m2 НГП
 - угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	1.42	18.66	1.64	21.55
укупно јавне намене	1.42	18.66	1.64	21.55
површине осталих намена				
комерцијални садржаји	6.19	81.34	1.14	15.0
мешовити градски центри	0.0	0	4.83	63.5
укупно остале намене	6.19	81.34	5.97	78.45
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	7.61	100	7.61	100

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	7.61ha	7.61ha
Нето површина блокова	6.19ha	5.97 ha
Површине осталих намена		
БРГП мешовитих градских центара зона М4	0 m ²	БРГП становања 193368 m ²
		БРГП комерцијалних садржаја 48342 m ²
БРГП комерцијалних садржаја зона К1	25320 m ²	39929 m ²
Укупно површине осталих намена	25320 m²	281638 m²
УКУПНА БРГП	25320 m²	281638m2
Број станова	0	2044
Број становника	0	5519
Број запослених	316	1103
Просечан индекс изграђености	0.4	4.7
Густина становања	0	924

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

ознака целине/блока	ознака зоне	површина зоне (m ²)	БРГП становања (m ²)	БРГП комерц. садржаја (m ²)	БРГП укупно (m ²)	број станова	број становника	број запослених
1	М4	11025	44100	11025	55125	551	1599	138
	К1	6157	0	21550	21550	0	0	269
2	М4	37317	149268	37317	186585	1493	4030	466
	К1	5251	0	18379	18379	0	0	230
УКУПНО		59750	193368	88270	281638	2044	5519	1103

Табела 3 - Табела оријентационих капацитета

Ознака зоне	План детаљне регулације			План генералне регулације		
	макс. индекс заузет. (З)	Макс. висина венца/стемена	Минимални % слоб. и зел. повр. (мин. % незастртих зел. површина)	Максимални индекс заузетости (З)	Макс. висина венца/стемена	Минимални % слободних и зелених повр. (мин. % незастртих зел. површина)
М4	60%	74m/77m	40%(10%)	60%	32m/37m	40%(10%)

Табела 4 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: по Плану детаљне регулације и по Плану генералне регулације

У фази Нацрта плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу парцеле као и планирани капацитети изградње.

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања и унапређење визура.
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја које је било запуштено дуго година
- Унапређење стања животне средине кроз заштиту аутохтоног зеленила у оквиру косине лесног одсека
- 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 | |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1: 1000 |
| 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА | 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. Извод из Плана генералне регулације система зелених површина
5. Извод из важећег плана детаљне регулације
6. Подаци о постојећој планској документацији
7. Анализа доступности јавних простора
8. Лиценца и Изјава одговорног урбанисте
9. Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високог објекта