



Takovska 38, 11000 Beograd, Srbija  
Tel: (381-11) 20-83-780  
Faks: (381-11) ) 2767-096  
E-mail: office@bates.rs  
Matični broj:17358308;  
Šifra delatnosti:7112; PIB 101512307

**LJZV-01**  
Број пројекта:  
**07/2016**

**Елаборат за рани јавни увид  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА:  
БРАНКОВЕ, ЗЕЛЕНИ ВЕНАЦ, КРАЉИЦЕ НАТАЛИЈЕ И ЈУГ БОГДАНОВЕ,  
ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ**



**Београд, 2021.**

**ИНВЕСТИТОР ПЛАНА:**

**BATES d.o.o.**

Ул. Таковска 38, Београд

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**BATES d.o.o.**

Ул. Таковска 38, Београд

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

**Тања Клишманић, дипл.инж.арх.**

**ДИРЕКТОР:**

**Оливер Шајатовић, дипл.инж.грађ.**

## САДРЖАЈ

### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

#### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

#### 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

#### 4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

- 4.1. Постојећи начин коришћења простора
- 4.2. Заштита културног наслеђа
- 4.3. Заштита животне средине
- 4.4. Основна ограничења

#### 5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

#### 6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

- 6.1. Планирана намена површина
- 6.2. Предлог основних урбанистичких параметара

#### 7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

### II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

### III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

## I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за део блока између улица: Бранкове, Зелени венац, Краљице Наталије и Југ Богданове, градска општина Савски венац, садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", бр. 32/19).

Изради Плана приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део блока између улица: Бранкове, Зелени венац, Краљице Наталије и Југ Богданове, градска општина Савски венац ("Службени лист града Београда", бр.64/16).

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, 69/17, 97/17 и 72/21) (у даљем тексту: ПГР Београда).

### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границом Плана обухваћен је део блока између улица Бранкове, Зелени венац, Краљице Наталије и Југ Богданове, градска општина Савски венац.

Површина обухваћена Планом износи око 0.56 ha. Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

За израду Елабората за рани јавни увид коришћена је подлога - орто-фото снимак.

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу 1. Шири ситуација са границом Плана.

### 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Према ПГР Београда предметна локација припада целини I – Центар Београда, која обухвата историјски центар Београда - "варош у шанцу", Теразије, Славију, Светосавски плато, луку Београд, Савски амфитеатар и Прокоп. У погледу капацитета, центар Београда и даље остаје простор највеће концентрације становника, запослених, изграђених објеката и атрактивних функција. По урбаним карактеристикама, типологији изграђености, споменичким, амбијенталним и другим вредностима, ова целина представља најсложенији и најатрактивнији простор Београда.

Поред најважнијих јавних урбаних простора дуж главних градских праваца, као што су Улица кнеза Милоша, Таковска, Булевар деспота Стефана, Цвијићева, Димитрија Туцовића, Београдска, Булевар Југословенске армије и друге, неопходно је обратити посебну пажњу и на најважније везне - попречне

Планирана мрежа репрезентативних комерцијалних и централних садржаја, подразумева и квалитетне јавне просторе. Ова мрежа треба да постане покретач обнове постојећих делова градске матрице Београда.

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:

- 

Пратећи комерцијални садржаји обухватају концентрације садржаја који омогућавају локално снабдевање и услуге у центрима месних заједница и главним улицама у новоизграђеним стамбеним зонама, али и садржаје који задовољавају потребе основног образовања, дечје заштите, основне здравствене потребе и потребе културе и забаве гравитирајућег становништва.

У целинама I и II пратећи комерцијални садржаји углавном обухватају концентрације садржаја у мањим тржним центрима и бензинске пумпе. Постојеће центре комерцијалних садржаја потребно је континуирано садржајно допуњавати савременим услугама које задовољавају потребе градског становништва у функцији слободног времена, забаве, спорта и рекреације.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА (К4)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>• комерцијални садржаји</li> <li>• станице за снабдевање горивом</li> </ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>• са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, верски комплекси, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1., осим површина за становање</li> <li>• однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</li> <li>• на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	• индекс заузетости („З“) на парцели је до 80%
индекс изграђености парцеле	• индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.0
висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца објекта је 12.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.0 m) у односу на највишу коту приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2.</li> <li>• за станице за снабдевање горивом висина надстрешнице се одређује у складу са технолошким потребама.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 20%</li> <li>• минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 5%</li> </ul>
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>

Даље спровођење ПГР Београда за обухваћену територију планирано је обавезном израдом плана детаљне регулације, уз примену општих правила уређења и грађења.

Општим правилима уређења и грађења дефинисана су правила која се примењују као основ за израду планова детаљне регулације приликом спровођења плана генералне регулације. Изузетно, приликом израде плана детаљне регулације, могу се утврдити и другачија правила у складу са специфичностима локације, у сарадњи са надлежним институцијама.

#### 4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

##### 4.1. Начин коришћења земљишта

У постојећем стању заступљене су следеће намене:

- површине за комерцијалне садржаје,
- комуналне површине,
- саобраћајне површине.

Део блока је изграђен објектима спратности П до П+1, средњег до лошег бонитета, у којима су смештени комерцијални и трговачки садржаји (трговина ДМ, продајни локали, McDonalds). Око објеката је у претходном периоду изграђен читав низ мањих објеката типа киоск, који својим изгледом нису примерени централној градској локацији. Уз објекат је у делу Југ Богданове улице изграђена трафо станица.

Највећи део предметне локације намењен је пешачким комуникацијама и површинама, које повезују Бранкову и Југ Богданову улицу. Ове пешачке везе остварују се путем подземног пролаза и степеница између постојећих објеката. Платои, степенице и пролази су релативно лошег бонитета и неопходно је исте реконструисати у смислу побољшања безбедности и визуелног и естетског изгледа.

У Бранковој улици налази се стајалиште ГСП-а, где станице има више аутобуских линија, а у Југ Богдановој улици су стајалиште и терминус линија ГСП-а.

Зелене површине заступљене су у виду дрвореда на тротоару у Бранковој улици.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу 2. Постојећа намена површина у Р 1:500.



Слика 1. Део блока између ул.Бранкове и Југ Богданове





Слика 2. Стајалишта јавног градског превоза у Бранковој улици



Слика 3. Угао ул. Бранкове и Југ Богданове



Слика 4. Суседни објекти у Бранковој улици



## Саобраћајне површине

У оквиру границе Плана налазе се делови улица Бранкове, Југ Богданове, Краљице Наталије и Зелени венац.

Улице Бранкова и Зелени венац, представљају део градског магистралног саобраћајног правца који преко Бранковог моста повезује примарну уличну мрежу шумадијског и сремског дела Београда. У делу који се односи на предметни План ове саобраћајнице имају 5 саобраћајних трака у пресеку, три у правцу Бранковог моста, а две у правцу Теразијског тунела. У оквиру регулације су и површине за кретање пешака – тротоари, променљиве ширине. Регулација овог саобраћајног правца износи око 28m.

Улица Краљице Наталије, представља такође део примарне градске уличне мреже, улицу другог реда. Ова саобраћајница у постојећем стању, у зони која је у обухвату Плана, има три саобраћајне траке у пресеку, две у смеру ка улици Балканској, једну ка улици Зелени венац и обостране тротоаре променљиве ширине. Регулација ове улице у посматраној зони износи око 38m.

Улица Југ Богданова, у постојећем стању припада систему секундарне уличне мреже града и значајна је за одвијање јавног градског саобраћаја јер представља део терминуса у систему аутобуског подсистема превоза путника у граду.

Регулација ове улице у постојећем стању износи око 24m.

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама јавног превоза путника.

С обзиром на положај у оквиру уже централне градске зоне, доступност простора системом јавног превоза путника се може оценити као повољна.

Један броја аутобуских линија тангира ово подручје, а други има почетно - крајњу станицу управо на терминусу "Зелени венац" у Југ Богдановој улици.

Паркирање возила корисника простора у обухвату Плана детаљне регулације обавља се у складу са дефинисаним режимом паркирања у овом делу града. Предметни простор као и наведене улице које га окружују припадају жутој односно другој зони рестриктивног режима паркирања, у којој је могуће возило паркирати у оквиру уређеног уличног паркинга у трајању од 2 часа максимално.

У гравитационој зони простора који се детаљно плански разрађује налазе се јавна гаража "Зелени венац" у улици Краљице Наталије, капацитета 305 ПМ, која ради и у режиму закупа паркинг места.

У овој зони су веома изражена пешачка кретања. Токови су великог интензитета и то првенствено ка и од терминуса јавног правоза путника. У складу са тим на предметном простору је изграђен један подземни пешачки пролаз који повезује улицу Зелени венац, Краљице Наталије и Призренску са терминусом јавног превоза. Поред поменутог пешачког пролаза постоји и пешачка комуникација између улица Зелени венац и Југ Богданове, степеништем, непосредно уз постојећи објекат.

## Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда, са изграђеним примарним цевоводима Ø400 mm у улицама Југ Богдановој и Поп Лукиној.

Локација предметног плана припада Централном систему Београдске канализације и то делу који се каналише по општем систему одвођења атмосферских и употребљених вода. Реципијент атмосферских и употребљених вода је општи колектор ОБ60/110 cm у Улици Југ Богдановој.

Постојећи потрошачи електричне енергије у оквиру граница плана се снабдевају из постојеће трансформаторске станице ТС 35/10 kV "Зелени венац", преко постојећих ТС 10/0,4 kV и кабловске мреже 10 kV и 1 kV.

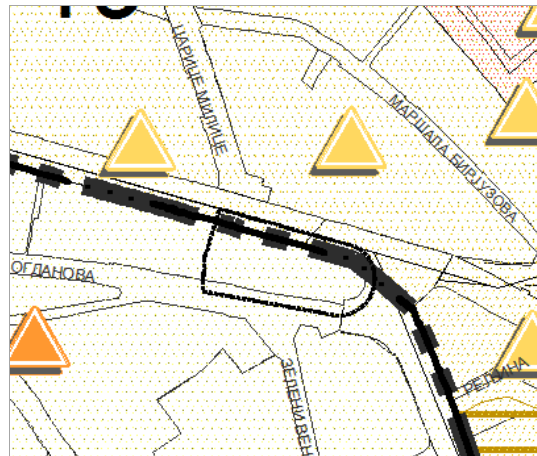
Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ Академија, односно кабловском подручју ИС "Бранкова". Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима. Разводна мрежа је подземна и надземна.

Постојећи објекти који се налазе у оквиру предметног Плана делимично су топлификовани путем постојећих топлотних прикључака и топлотних подстанца, док остали потрошачи своје потребе за

грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел.енергија или пећи са различитим основним енергентима).

#### 4.2. Заштита културног наслеђа

Подручје у обухвату Плана, у складу са ПГР Београда и Законом о културним добрима ("Службени Гласник РС", бр. 71/94), налази се у оквиру претходно заштићене целине.



Слика 5. Извод из ПГР Београда - Заштита непокретних културних добара

Подручје опште обнове обухвата просторе на којима је сконцентрисан већи број културних добара, као и целине које уживају претходну заштиту. Под општом обновом подразумева се комбинована примена интегративне заштите, урбане обнове и уређења простора, усаглашена према обиму и нивоу вредности градитељског наслеђа.

Предметни блок се налази у целини која ужива претходну заштиту Савамола (граница целине обухвата простор који ограничавају улице: Бранкова, Краљице Наталије, Добрињска, Адмирала Гепрата, Балканска, Хајдук Вељков венац, Сарајевска, Војводе Миленка, Савска, Карађорђева, Земунски пут до обале Саве, обалом Саве до Бранкове обухватајући пилоне Моста краља Александра Првог).

У току израде Нацрта плана прибавиће се услови и мере техничке заштите културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту.

#### 4.3. Заштита животне средине

Концепција заштите животне средине дефинисана ПГР-ом заснива се на опредељењу за одрживи развој Београда, па тако и разматране територије што представља континуирани процес успостављања равнотеже између коришћења природних ресурса и даљег развоја урбаних функција града.

Концепција заштите и унапређења животне средине заснива се на:

- очувању и заштити природних вредности (ваздух, вода за пиће, шумско земљиште биодиверзитет) и непокретних културних добара кроз делотворно управљање заштићеним подручјима;
- планирању на основама одрживог развоја: рационално коришћење природних ресурса уважавајући "еколошки" капацитет простора;
- повећању коришћења обновљивих извора енергије;
- превенцији и санацији, применом принципа предострожности за активности које могу да изазову већи еколошки ризик или неизвесност;

- интегрисању заштите животне средине у секторе планирања, пројектовања и изградње, кроз инструменте процене утицаја.

Циљеве, задатке и мере заштите животне средине могуће је ефикасно остварити интеграцијом политике заштите животне средине са политикама других сектора, унапређењем и доследним спровођењем законске регулативе, унапређењем система контроле квалитета животне средине, развојем ефикасног система финансирања заштите животне средине и доношењем стратешких планских докумената из области заштите животне средине.

#### 4.4. Основна ограничења

Основна ограничења будуће изградње и уређења обухваћеног подручја која ће имати утицаја на планско решење у фази израде Нацрта плана су:

- преплитање површина јавне и остале намене;
- конструктивне и статичке карактеристике постојећих објеката.

### 5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Плана су:

- дефинисање јавног интереса и јасно разграничење површина јавне и остале намене;
- дефинисање могућности реконструкције и ремоделације постојећег објекта тржног центра;
- стварање планског основа за трансформацију и уређење простора и садржаја у циљу побољшања квалитета и подизања нивоа безбедности коришћења простора;
- унапређење функционалности и визуелног идентитета централног градског простора.

### 6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

#### 6.1. Планирана намена површина

Планиране намене површина у обухвату Плана су:

**површине јавне намене:**

- саобраћајне површине

**површине осталих намена:**

- комерцијални садржаји

Све улице од значаја за приступ подручју у обухвату плана детаљне регулације задржавају се у постојећем стању, без промена у геометријским карактеристикама и елементима попречног профила. Доминантан подсистем у систему јавног превоза путника и на даље, за доступност овог простора остаје аутобуски подсистем, са дефинисаним стајалиштима у непосредној близини реализованих објеката.

Паркирање возила ће се обављати на дефинисаним паркинг површинама у оквиру рестриктивног зонског режима паркирања, и на вануличним капацитетима у оквиру гравитационе зоне овог простора, односно у оквиру петоминутне пешачке доступности.

С обзиром на атрактивност садржаја интензитет пешачких кретања ће и на даље бити веома велики, те је са тим у вези планирано задржавање свих постојећих пешачких површина, пролаза и комуникација како би се остварила што већа проходност и доступност садржајима.

У делу површина остале намене, планирани су комерцијални садржаји, односно задржана је постојећа намена објеката. У циљу складног висинског уклапања објеката у блоку, предлаже се максимална спратност нових објеката до П+2, односно висина слемена објеката до максимално 16m (висина коте венца до 12m). Доградњу и реконструкцију постојећих или изградњу нових објеката, треба планирати у складу са статичким могућностима објеката и позицијом и димензијама пешачких комуникација.

Коначни капацитети за изградњу на парцелама, на којима се планира реконструкција и доградња постојећих или изградња нових објеката утврдиће се кроз израду Нацрта плана.

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр.3: "Планирана намена површина" (Р 1:500).

## 6.2. Предлог основних урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (ha)	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ (ha)
површине јавне намене	0.47	0.37
саобраћајне површине	0.46	0.36
комуналне површине	0.0025	0.0025
површине остале намене	0.09	0.19
комерцијални садржаји	0.09	0.19
УКУПНО ПЛАН	0.56	0.56

Табела 1 – Табела биланса површина

БРГП	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (m²)	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ (m²)
комерцијални садржаји	1200	3800
комуналне површине	25	25
УКУПНО ПЛАН	1225	3825

Табела 2 – Приказ оријентационих постојећих и планираних капацитета

## 7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- унапређење организације простора, посебно у делу јавних саобраћајних и пешачких површина и комуникација;
- подизање нивоа атрактивности подручја;
- уклањање неадекватних садржаја непримерених централној градској локацији.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА | P 1:1000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА        | P 1:500  |
| 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА        | P 1:500  |

## **III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Изјава одговорног урбанисте