



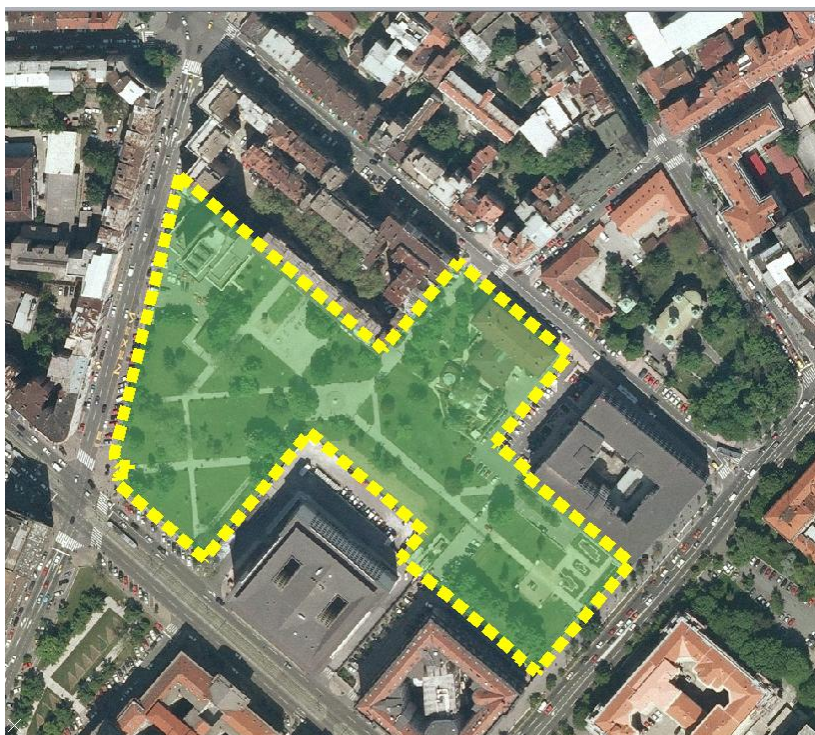
УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Палмотићева 30, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АДМИРАЛА ГЕПРАТА, КНЕЗА МИЛОША, БАЛКАНСКЕ И НЕМАЊИНЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, 2017.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**Новастон доо**

Бука Караџића бр.4, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Краљице Марије 1

ОБРАЂИВАЧ:**УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.**

Палмотићева 30, Београд

РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.

Стеван Томић, маст.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Саобраћај:

Геологија:

Водоводна и канализациона мрежа:

Топловодна мрежа:

Електроенергетска и тт мрежа:

Заштита споменика културе:

Заштита животне средине:

Зеленило и заштита природе:

Стечене обавезе и документација:

Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.

Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.

Весна Вокши, дипл.инж.ел.

Соња Костић, дипл.ист.ум.

Александра Везмар, дипл.географ

Тања Поткоњак, дипл.физ-хемичар.

Катарина Чавић - Лакић, дипл.инж.пејз.арх.

Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн.

Михаило Жарић, арх.тех.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за стратешко планирање и развој:**

Милица Јоксић, дипл. просторни планер

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Бошко Вујић, дипл.инж.маш.

КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:

др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	4
	1. УВОД.....	4
	2. ОБУХВАТ ПЛАНА	4
	3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	4
	4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	5
	4.1. Постојећа планска документација.....	5
	4.2. Постојеће коришћење земљишта.....	6
	4.3. Постојеће саобраћајне површине	8
	4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе.....	8
	4.5. Инжењерскогеолошки услови	9
	4.6. Стање животне средине	10
	4.7. Заштита културних добара	10
	5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	12
	6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	12
	7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА.....	12
	7.1. Планирана претежна намена површина.....	12
	7.1.1. Површине јавне намене	13
	7.1.2. Површине остале намене.....	17
	7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП.....	18
	8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	18
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	19
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	19

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АДМИРАЛА ГЕПРАТА, КНЕЗА МИЛОША, БАЛКАНСКЕ И НЕМАЊИНЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за део блока између улица Адмирала Гепрата, Кнеза Милоша, Балканске и Немањине, градска општина Савски венац (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана ("Службени лист града Београда", бр. 44/17) (у даљем тексту: Одлука).

Повод за доношење Одлуке о изради Плана представља иницијатива "Новастон доо" (Бука Караџића бр.4, Београд) упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове под бројем 350.10-40/17 од 03.04.2017. године.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Савски венац, део блока између улица Адмирала Гепрата, Кнеза Милоша, Балканске и Немањине, к.п. 806/4, 808/2, 808/3, 806/6 и 806/7 КО Савски венац. Подручје обухваћено границом плана износи око 2.5 ха. 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;
- подлоге катастарских планова.

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".

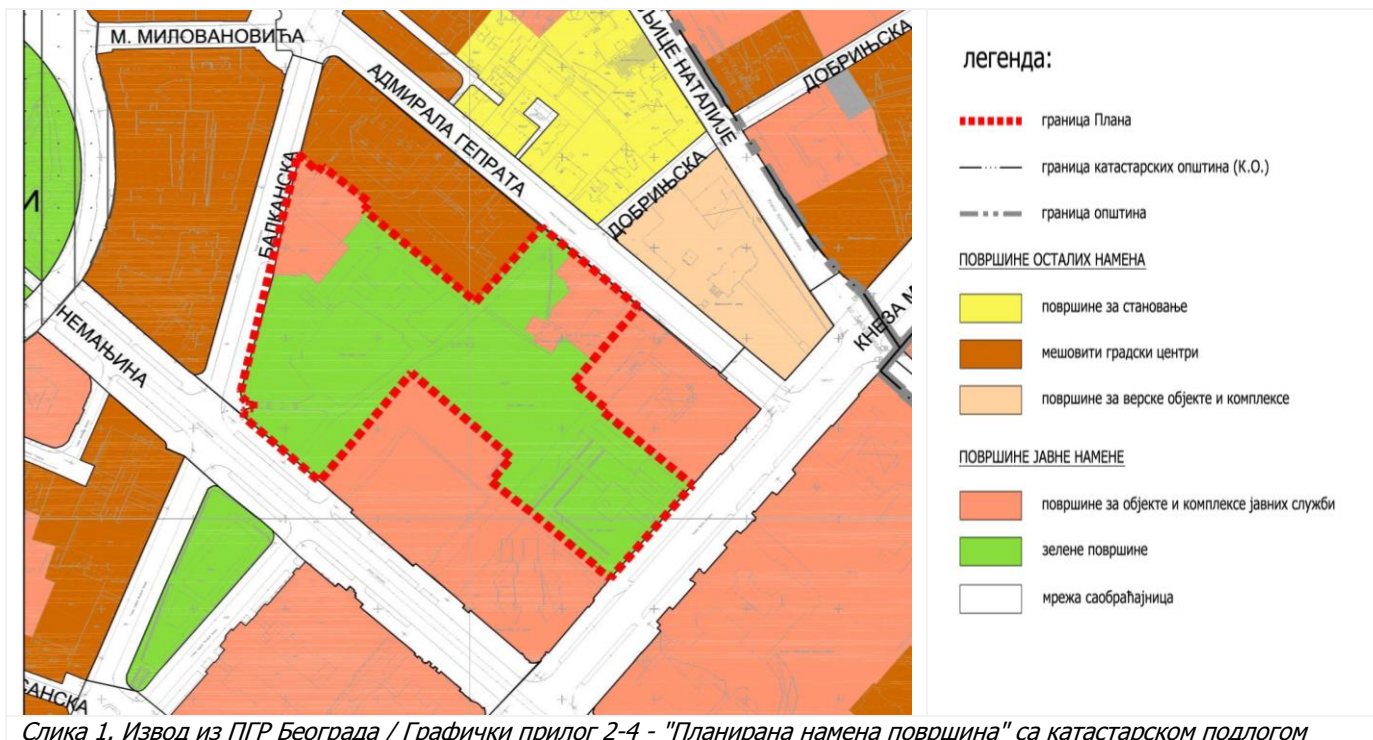
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

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 и 97/16), (у даљем тексту ПГР Београда) и
- Плану генералне регулације мреже јавних гаража ("Службени лист града Београда", бр. 19/11).

Према ПГР-у Београда у обухвату Плана планирају се следеће намене:

- **површине јавне намене**
 - површине за објекте и комплексе јавних служби
 - зелене површине
- **површине остале намене**
 - површине за комерцијалне садржаје



Слика 1. Извод из ПГР Београда / Графички прилог 2-4 - "Планирана намена површина" са катастарском подлогом

Извод из ПГР-а Београда и графички прилог Планирана намена површина су саставни део документације овог Елабората.

Према Плану генералне регулације мреже јавних гаража ("Службени лист града Београда", бр. 19/11), у обухвату Плана у делу парка Гаврила Принципа планирана је подземна гаража ЈГ118.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Делови планова обухваћени границом Плана:

- План генералне регулације мреже јавних гаража ("Службени лист града Београда", бр. 19/11)

Остала урбанистичка документација у контактної зони од утицаја на предметни простор:

- Детаљни урбанистички план реконструкције Улице кнеза Милоша, ("Службени лист града Београда", бр. 15/71)
- Детаљни урбанистички план топлификације подручја на десној обали Саве, ("Службени лист града Београда", бр. 7/89)
- План детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина уз Улицу народног фронта (Краљице Наталије), ("Службени лист града Београда", бр. 34/03)

Границе наведених важећих урбанистичких планова и донетих Одлука су саставни део документације овог елабората.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се:

- **зелене површине:**
(парк Гаврила Принципа),
- **површине за објекте и комплексе јавних служби:**
(објекат Амама кнеза Милоша, објекат војно грађевинске дирекције и објекат завода за фотограметрију).

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

Зелене површине

Парк Гаврила Принципа



Границом предметног плана у потпуности је обухваћена територија Парка Гаврила Принципа (ранији назив: Финансијски парк). Заузима површину од око 2,1 ха. Оивичен је улицама Кнеза Милоша, Немањином и Балканском као и јавним и пословно – стамбеним објектима. Првобитни парк (башта) био је подигнут у првој половини XIX века, када је подигнут и амам. Подигнут је у слободном, енглеском стилу. Године 1864, кнез Михаило га је прогласио народним, што га чини првим јавним парком у Београду. Низом реконструкција које су почеле после Другог светског рата, закључно са свеобухватним реконструкцијама 2003–2004. године, парк добија данашњи изглед.

Парк је морфолошки и организационо подељен у три целине / терасе:

- Горња целина се налази уз Улицу кнеза Милоша. Уређена је шездесетих година двадесетог века, са амамом и спомеником Милошу Обреновићу.
- Доња целина је оријентисана ка улицама Немањиној и Балканској. Урађена је крајем педесетих година двадесетог века. Ту је постављен и споменик Гаврилу Принципу. У делу према стамбеним зградама у Улици адмирала Гепрата, налазе се ограђени и опремљени дечји терени и кошаркашко игралиште.
- Средишњи део чини пространи плато са чесмом, који повезује горњи и доњи део парка.

Простор парка је добро опремљен, повезан степеништима, платоима и стазама и ограђен.

Површине за објекте и комплексе јавних служби:
Објекат Амама кнеза Милоша



Амам кнеза Милоша је настао као део тадашњег дворског комплекса кнежевих синова Милоша и Михаила Обреновића, који је потом служио потребама Министарства финансија. Од целог комплекса до данас сачуван се једино амам, приземна зграда са истуреном оцаклијом. Претпоставља се да је објекат изведен према замисли Хаџи Николе Живковића, „дворског“ неимара кнеза Милоша, коме се приписују најзначајније грађевине у Београду из овог периода – Конак кнеза Милоша у Топчидеру и Конак кнегиње Љубице.

Иако саграђен у време обнављања српске државе (1836/37), објекат је прављен према принципима турских јавних купатила. Иако скромних димензија, он има све саставне делове амама – шадрван, капалук, халват, хазну и ћулхан. Објекат је конципиран као самостална грађевина, правоугаоне основе. Главна просторија, која је служила за купање и одмор, засведена је плитком куполом, изведеном концентричним постављањем опека. Посебан детаљ куполе и сводова представљају отвори за осветљење, покривени стакленим клубуцима.

Објекат војно грађевинске дирекције



Објекат је у постојећем стању ван функције. Комплекс се користио за поребе војних служби и у истом су били смештени следећи садржаји:

- службе за одржавање војних објеката;
- пројектантско грађевинске службе за планирање војних објеката;
- библиотека Министарства одбране и др.

Објекат завода за фотограметрију



Објекат је, око 1900. године, био зграда државног рачуноводства и са зградом Државног савета и главне контроле (данашњом зградом Министарства финансија) је представљао функционалну целину.

У новије време је коришћен као објекат у функцији Републичког геодетског завода, али је већ годинама ван функције. Објекат је девастиран, лошег је бонитета и не може се прилагодити захтевима савремених комерцијално пословних објеката.

Данас је кат. парц. 802/2 КО Савски венац, на којој се налази објекат у приватном власништву и на истој су планирани комерцијално пословни садржаји.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Границу Плана са северне стране тангира Улица Адмирала Гепрата, са западне Балканска и са јужне Немањина улица, све три у рангу улице првог реда, као и са источне стране Улица кнеза Милоша, у рангу магистрале.

Унутар границе Плана није изграђена улична мрежа.

У постојећем стању предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског, тролејбуског и трамвајског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом Кнеза Милоша, Немањином и Балканском. Такође, у оквиру зоне петоминутне пешачке доступности налази се аутобуски терминал "Главна железничка станица".

Паркирање возила обавља се на припадајућим парцелама.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Постојећа водоводна мрежа и објекти

Локација предметног плана припада I висинској зони водоснабдевања града Београда, са изграђеном водоводом мрежом:

- B1Ø125 mm, односно B1Ø150 у улици Адмирала Гепрата,
- B1Ø200 mm (обострано) у улици Немањина,
- B1Ø100 mm, односно B1Ø80 mm у улици Балканска, и
- B1Ø300 mm, односно B1Ø450 mm у улици Кнеза Милоша.

Постојећа канализациона мрежа и објекти

Локација предметног плана припада Централном канализационом систему, делу на коме се канализација обавља општим начином одвођења употребљених и атмосферских вода и са изграђеном примарном канализационом мрежом:

- ОБ60/110 cm у улици Адмирала Гепрата,
- ОБ120/180 cm, односно ОБ60/110 cm у улици Немањина, и
- ОБ200/120 cm у улици Балканска.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђена је ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно.

Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Губеревац". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Постојећа топловодна мрежа и објекти

Предметни простор припада топлификационом систему топлане "Дунав", чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55 °C и NP25, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанци са измењивачима топлоте.

Постојећи објекти који се налазе у оквиру предметног Плана делимично су топлификовани путем изведене топловодне мреже на предметном подручју, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел.енергија или пећи са различитим основним енергентима).

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Простор обухваћен овим Планом детаљне регулације налази се између улица Адмирала Гепрата, Балканске, Немањине и Кнеза Милоша и представља део падине која се протеже ка реци Сави.

У грађи предметног простора учествују седиментне творевине миоцена и квартара. Дебљине, као и вертикални и бочни односи, углавном су последица постојећег палеорељефа и то се осећа до најмлађих седиментних творевина. Основу терена чине панонски седименти представљени лапоровитим глинама и лапорима који се јављају на различитој дубини, од 5 до 10м. Квартарни седименти су веома неуједначене дебљине и прекривају старије седименте на целом подручју. Према условима настанка издвојени су следећи генетски типови: делувилно-пролувијалне насlage, терасни седименти и делувилалне насlage. Природни рељеф овог дела терена модификован је интензивном урбанизацијом, тако да је површина терена прекривена насипом дебљине и до 5м.

Ниво подземне воде се налази на контакту квартарних и неогених творевина.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а** истражни простор припада **Региону А** који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошком рејону **IIA2**.

РЕЈОН IIA2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Овај рејон обухвата: терене нагиба 5-10°, локално и вертикалне, терене са нивоом подземне воде мањим од 5м и условно стабилне терене.

Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода.

Могућност директног фундаирања мора се анализирати за сваки објекат посебно из разлога присуства техногених наслага променљиве дебљине у површинској зони.

При изградњи подземних објеката или објеката више подземних етажа залази се у ниво подземне воде па је обавезна хидротехничка заштита објекта и заштита темељних ископа од дотока подземне воде и откидања блокова дуж дисконтинуитета. Ископи се морају изводити уз конструктивну заштиту.

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). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени клизањем.

4.6. Стање животне средине

Постојеће стање чинилаца животне средине је дато на основу података са мерних места која су у непосредној близини планског подручја.

Предметна локација се налази у централној градској зони у којој квалитет ваздуха у највећој мери зависи од одвијања саобраћаја. Од издувних гасова моторних возила воде порекло специфичне загађујуће материје, угљенмоноксид, азотдиоксид, олово, лако испарљива органска једињења и сумпордиоксид који се мере на репрезентативним раскрсницама.

Најближе планском подручју је раскрсница „Лондон“ кроз коју у саобраћајним шпицевима прође од 4000 до 6000 возила по сату.

На основу испитивања загађујућих материја из покретних извора у току 2012. године закључује се да су све добијене средње годишње вредности за угљенмоноксид, азотдиоксид и сумпордиоксид на предметној раскрсници прелазиле дозвољену средњу годишњу вредност.

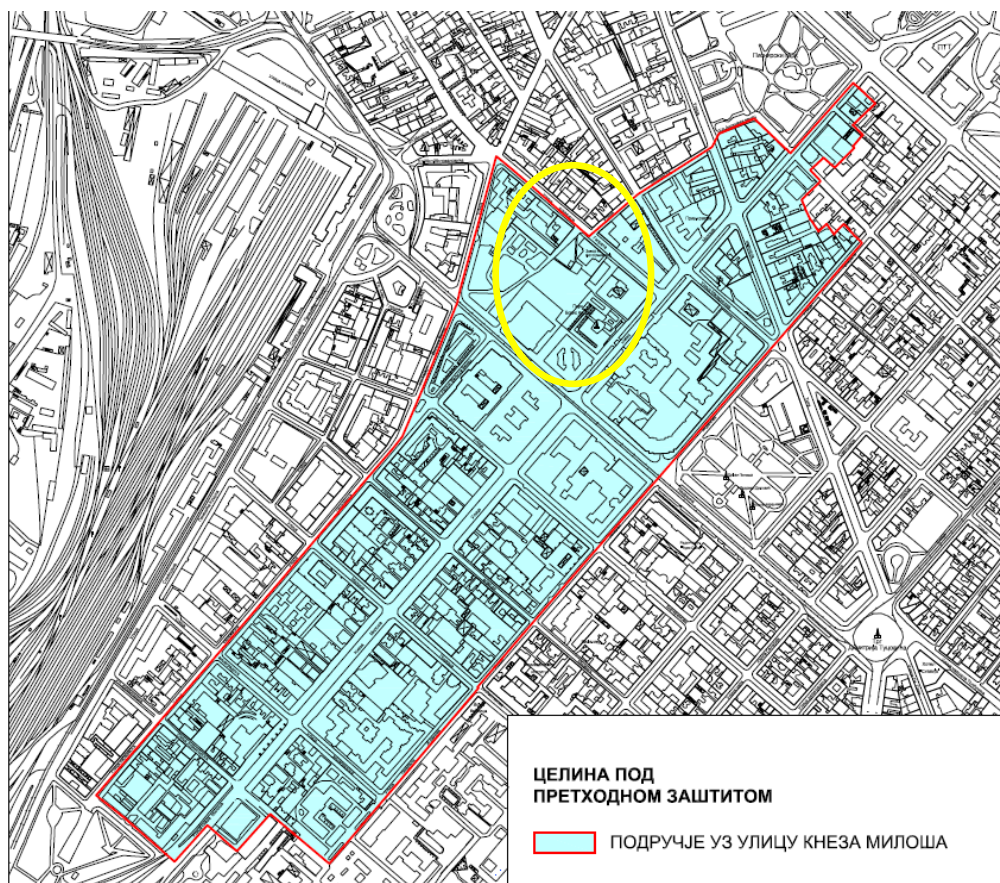
Највиши дозвољени нивои буке изражени су као граничне вредности индикатора буке на отвореном простору према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 75/10). Најближе мерно место планском подручју је у улици Народног фронта, које се налази у зони градског центра, где су дозвољени нивои буке за дан 65 dB(A), а за ноћ 55 dB(A). Резултати мерења нивоа комуналне буке у периоду 2011-2015. година, показују да је ниво буке и током дана и током ноћи, најчешће изнад граничних вредности. Током дана прекорачења су од 1 до 4 dB(A), а током ноћи од 6 до 11 dB(A).

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, под IX-03 бр. 350.14-11/17, дана 26.05.2017. године.

4.7. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културног наслеђа, подручје Плана се налази у оквиру целине „Подручје уз Улицу кнеза Милоша“ која ужива статус претходне заштите у складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“ бр. 71/94, 52/11 и 99/11).

Подручје уз Улицу кнеза Милоша је један од најзначајнијих културно-историјских потеза, дефинисан још у првој половини 19.века. Формиран је у циљу спајања централне зоне Београда (Београдске тврђаве и теразијског гребена) са новоформираним дворским комплексом у Точићу. На овом потезу настала је управно/административна зона српске државе са значајним монументалним архитектонским остварењима (Влада РС, министарство иностраних послова, министарство финансија, објекти војске са порушеним Генералштабом, објекти МУП-а, и др.). У другој половини 20. века, улица кнеза Милоша добија додатну ексклузивност као зона са бројним дипломатским представништвима и амбасадама.



Граница целине обухвата простор који ограничавају улице: Дринска, Кнеза Милоша обухватајући катастарску парцелу 1485/1 КО Савски венац споменика културе у Кнеза Милоша 101, Дурмиторска, Ресавска до Крунске (изузимајући припадајуће катастарске парцеле парне стране Крунске улице, која је засебна целина), обухвата припадајуће катастарске парцеле непарне стране улице Кнеза Милоша, Кнеза Милоша, Андрићев венац, Добрињска, Адмирала Гепрата, Балканска, Хајдук Вељков венац, Сарајевска, Дринска.

У оквиру границе Плана налази се **споменик културе Амам кнеза Милоша**, значајно културно добро, утврђено Решењем Републичког завода за заштиту споменика културе бр. 595 од 20.04.1948.

У обухвату границе плана налази се и **Парк Гаврила Принципа**, претходно Финансијски парк изграђен као први градски парк у Београду. Валоризован је као простор значајних културно – историјских, стилских и амбијенталних вредности.

На месту данашњег парка, на некада пустом и ненасељеном крају, кнез Милош Обреновић градио је војно административни центар, довољно удаљен од домета турских топова са Калемегдана, такође, у језгру будуће престонице, подиже себи конак.

Изгнанством кнеза Милоша, а ускоро и кнеза Михаила, конак је заједно с баштом предат држави за смештај Министарства финансија кнежевине Србије, по коме је парк и добио име.

Године 1864., после поновног доласка на престо, кнез Михаило је Финансијски парк прогласио народним и на тај начин је Београд добио први јавни парк. Једини плански документ о том парку имамо у плану Београда из 1884. године према коме је парк заузимао површину од 2 хектара и био изведен са слободно развијеним стазама, у "енглеском" стилу.

Данашњи парк се налази на истој локацији, али је настао после Другог светског рата, у коме је након бомбардовања страдао Милошев Конак. Део парка уз Улицу кнеза Милоша је изведен 1963. године према пројекту архитекте М. Дадића и инжењера шумарства Владете Ђорђевића, када је ту постављен споменик Борису Кидричу који је деведесетих година XX. века уклоњен. Године 2005. на том месту је постављен споменик Милошу Обреновићу који је реплика споменика у Такову чији је аутор вајар Петар Убавкић (валоризован као културно историјска вредност).

Доњи део парка ка Улицама Немањиној и Балканској урађен је крајем педесетих година по пројекту архитекте Мирослава Николића и инжењера Бранислава Прошића. Данашњи изглед парк је добио након свеобухватне реконструкције 2004. године, када су повезани горњи и доњи део, у средишњем делу подигнут пространи плато са чесмом и цео парк ограђен. У доњем делу парка, 26.06.2015. године, на углу улица Немањине и Балканске, постављен је споменик Гаврилу Принципу.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

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:

- саобраћајни приступи и начин паркирања на грађевинским парцелама;
- трансформација објекта јавне службе у објекат комерцијалне делатности у просторној целини која је под претходном заштитом;
- парк Гаврила Принципа који представља евидентирано природно добро и пејзажно – архитектонски објекат, а што подразумева његово очување, унапређење и заштиту.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Плана:

- дефинисање површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења за планиране намене;
- стварање планских услова за активирање нових локација за развој комерцијалних садржаја у складу са окружењем;
- дефинисање капацитета изградње у складу са планским основом и ограничењима у простору;
- очување парка и унапређење постојеће јавне зелене површине.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом и
- зелене површине.

Површине осталих намена:

- површине за комерцијалне садржаје

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: "Предлог планиране намене површина".

7.1.1. Површине јавне намене

Површине за објекте и комплексе јавних служби

Комплекс војно грађевинске дирекције на кат. парц. 806/6 и 806/7 КО Савски венац, је према типологији ПГР-а, комплекс посебне намене (J11). Планирано је задржавање постојећег објекта у постојећем габариту и волумену.

Такође, задржава се Амам кнеза Милоша, који је према типологији ПГР-а, објекат културе (J9).

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 Адмирала Гепрата, Балканска и Немањина, које тангирају границу Плана са северне, западне, односно јужне стране, задржавају ранг улице првог реда, док Улица кнеза Милоша која простор тангира са источне стране, остају у рангу магистрале.

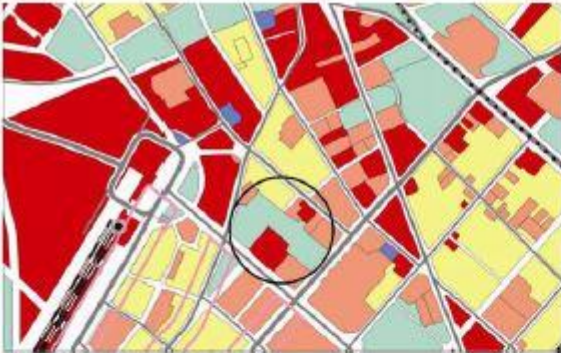
Такође, према ПГР-у Београда, у оквиру предметног простора планирана је јавна гаража. Планирана гаража ће се даље разрађивати урбанистичким пројектом. Правила изградње локације дата су у Плану генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда“, бр. 19/11).

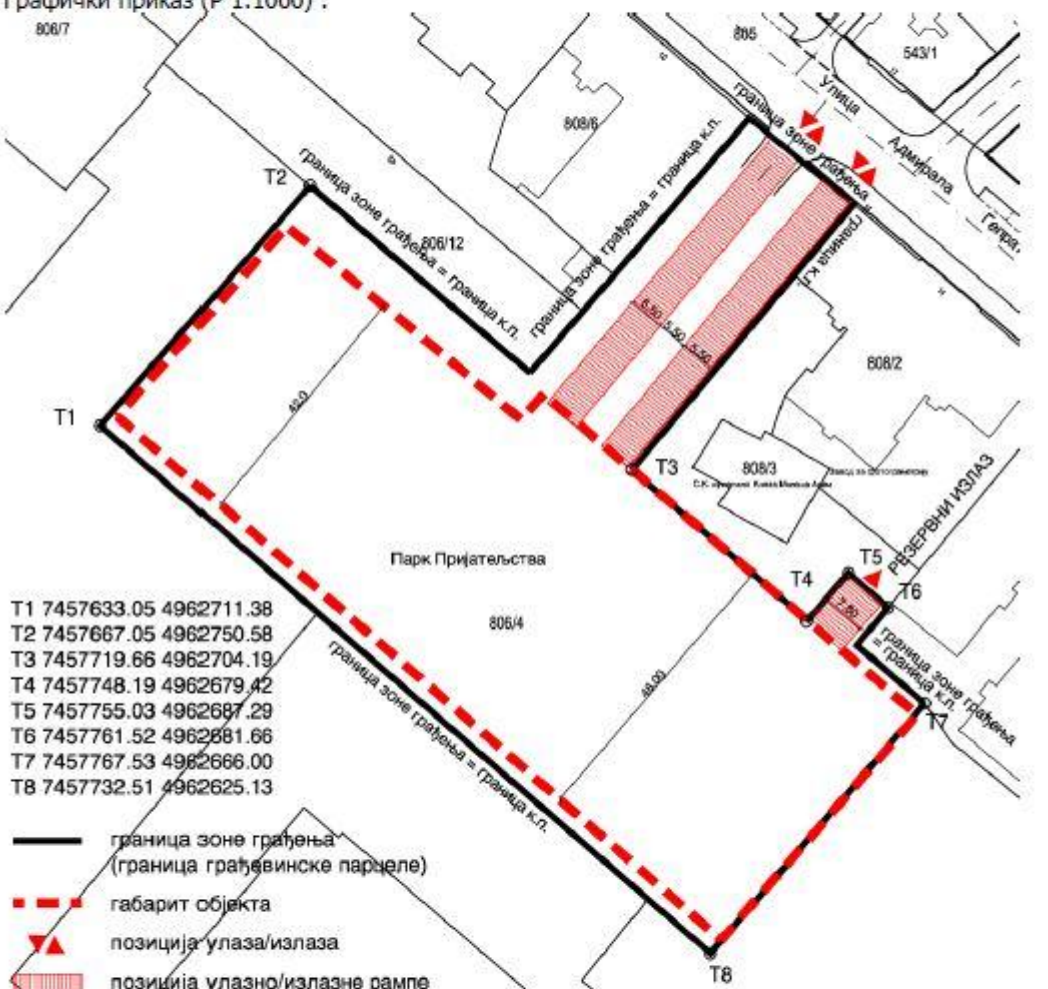
Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на основу важећих норматива.

Јавна гаража

У делу парка Гаврила Принципа планирана је двоетажна подземна гаража, капацитета око 460 г.м. Приступ (улаз/излаз) је планиран из улице Адмирала Гепрата. Кроз израду нацрта Плана, детаљно ће се прецизирати сви елементи планиране гараже, а у складу са Планом генералне регулације мреже јавних гаража ("Службени лист града Београда", бр. 19/11).

А ОПШТИ ПОДАЦИ		
ЈГ 118	Општина:	Савски венац
	Назив гараже:	Финансијски парк
	К.о. Савски венац	Део катастарске парцеле: 806/4
Б ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ		
	Намена:	Зелене површине
В ПЛАНСКИ ОСНОВ		
	Важећи плански основ:	ГП Београда до 2021. ("Сл.лист града Београда" бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09)
	Намена површина према важећем планском документу:	Зелене површине
	Графички приказ:	Део графичког прилога <i>Планирано коришћење земљишта</i>
	Спровођење према ГП Београда до 2021.	Део предметног подручја је у зони <i>Подручја која се обавезно спроводе на основу планова детаљније разраде</i> . Објекат се налази у оквиру простора који је детаљно плански сагледаван, али у важећем Плану <i>нема правила изградње за предметни објекат (објекат планиране јавне гараже)</i> . <i>Разрада се може вршити у складу са одредбама тачке 12.2.2 Измена и допуна Генералног плана Београда израдом Урбанистичког пројекта а у складу са правилима овог Плана.</i>
 Становање и стамбено ткиво Комерцијалне зоне и градски центри Пословно трговачке улице Јавне службе, јавни објекти и комплекси Јавне службе и јавни објекти чији се комплекси одређују детаљнијим плановима Приаредне делатности и привредне зоне Зелене површине Спорт, спортски објекти и комплекси		
Г СПРОВОЂЕЊЕ		
	Став према важећем планском документу:	Намена је у складу са важећим планским основом. Намена саобраћаја и саобраћајних површина (јавне гараже) је компатибилна са јавним зеленим површинама на основу матрице компатибилности уз поштовање услова У4.
	Начин даљег спровођења:	Спроводи се у складу са овим ПГР-ом путем израде Урбанистичког пројекта.
	Правила уређења која се примењују у изради УП-а	Поглавља: В.1.2, В.1.3, В.1.6, В.1.10-19 и Д.1
	Правила грађења која се примењују у изради УП-а:	Поглавља Ђ.1, Е.1, Е.2, Е.2.1, Е.2.4, Ж.1.1, Ж.2, Ж.3 и овај каталогски лист
	Додатна истраживања које је неопходно урадити кроз израду УП-а:	Анализа или студија могућности изградње гараже испод постојеће парковске површине

Д	ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЛОКАЦИЈЕ	
	Намена: Површина комплекса: Тип гараже: Број подземних етажа за гаражирање: Капацитет: Број приступа: Позиција приступа: Услови за зелену површину:	Јавна зелена површина/парк и подземна гаража 8183 м ² Подземна Две 461 ПМ Два (и један резервни) Из улице Адмирала Гепрата Задржава се постојеће стање
	Графички приказ (Р 1:1000) :  T1 7457633.05 4962711.38 T2 7457667.05 4962750.58 T3 7457719.66 4962704.19 T4 7457748.19 4962679.42 T5 7457755.03 4962687.29 T6 7457761.52 4962681.66 T7 7457767.53 4962666.00 T8 7457732.51 4962625.13 — граница зоне грађења (граница грађевинске парцеле) - - - - габарит објекта ▲ позиција улаза/излаза ▨ позиција улазно/излазне рампе	
Ђ	ОСТАЛО	
	Напомене: 1. Граница грађевинске парцеле једнака је граници зоне грађења. 2. У оквиру грађевинске парцеле, односно зоне грађења, габарит објекта и позиције улазно-излазних рампи дате су оријентационо и њихова тачна позиција ће се утврдити кроз израду Урбанистичког пројекта. 3. Ова локација захтева детаљну анализу, истраживање или студију која ће дати одговор о могућностима градње гараже на предложеној локацији. Израда ове документације треба да претходи издавању локацијске дозволе. 4. Обавезна верификација идејног пројекта;	

Планирана водоводна мрежа и објекти

Водоводну мрежу унутар разматраног простора, планирати сходно наменама, поребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. и повезати са неки од изграђених водовода у ободним улицама. Снебдевање потрошача вршити са постојеће секундарне водоводне мреже у ободним улицама уколико капацитетом задовољавају планиране потребе, у супротном исте реконструисати по важећим стандардима београдског водовода на пречник најмање Ø150 mm. Тресе планираних инсталација водовода водити у јавним површинама.

Постојеће инсталације водовода који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама, изместити у јавну површину или их уклонити.

Планирана канализациона мрежа и објекти

Канализациону мрежу унутар разматраног простора, планирати сходно наменама, поребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. и повезати на неку од изграђених у ободним улицама уколико могу да прихвате планиране количине отпаних вода. У супротном, постојећу канализациону мрежу реконструисати по важећим стандардима београдске канализације. Минимални пречник нове канализације мора бити мин. Ø300 mm. Трасе планираних инсталација канализације водити у јавним површинама.

Постојеће инсталације канализације које су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама, изместити у јавну површину или их уклонити.

Постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће за потребе текућег одржавања у сваком тренутку. На местима шатхова не смеју се планирати паркинг места.

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈОМ" у току израде Нацрта плана.

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" у току израде Нацрта плана.

Планирана топловодна мрежа

Планирани потошачи могу се прикључити на постојећу топловодну мрежу изведену унутар границе Плана изградњом топловодних прикључака и претварањем котларница у топлотне подстанице.

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

Зелене површине

Планирано је очување, унапређење и заштита постојеће парковске површине као пејзажно – архитектонског објекта и евидентираног природног добра. Дозвољени су радови редовног одржавања које обавља надлежно комунално предузеће. У случају реконструкције парка обавезно је:

- сачувати парк у постојећим границама;
- уклонити привремене објекте;
- реконструкцију извршити у стилу у којем је парк и подигнут;
- задржати и подмладити постојећу вегетацију;
- користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове;
- учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију;
- обезбедити минимално 70% површине парка под вегетацијом, у директном контакту са тлом;
- обавити сарадњу са Заводом за заштиту природе Србије и Заводом за заштиту споменика културе;

- изградити пројекат спољњег уређења у складу са условима ЈКП "Зеленило Београд" којим ће бити одређени заузетост и просторни распоред свих неопходних садржаја парка;

Није дозвољена изградња нових надземних и / или подземних објеката, осим јавног тоалета, укупне површине до 30m².

7.1.2. Површине остале намене

Површине за комерцијалне садржаје

У оквиру границе Плана планирана је зона комерцијалних садржаја у зони више спратности (K1).

Зона K1 обухвата катастарску парцелу 808/2, КО Савски венац (ул. Адмирала Гепрата бр.14) површине од око 1.500 m², на којој се у постојећем стању налази објекат Завода за фотограметрију. Планирана је изградња објекта комерцијалних садржаја, а по правилима грађења и уређења дефинисаних за зону K1.

Висинска регулација ће бити дефинисана у складу са висинама објеката у окружењу, а пре свега изједначавањем висине венца планираног објекта са висином венца објекта Министарства финансија и привреде, који представља доминантан објекат у простору.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (K1)
основна намена површина	• комерцијални садржаји
компатибилност намене	• 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. • на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража • однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	• индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%
висина објекта	• максимална висина венца објекта је 32.0m (максимална висина слемена објекта је 37.0m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+ Пк/Пс. Максимална висина објеката (у односу на ширину улице): • 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	• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	• 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	• нови 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	• све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине комерцијалних садржаја	0.00	0.0	0.15	5.9
површине за објекте и комплексе јавних служби	0.39	15.4	0.24	9.5
саобраћајне површине	0.00	0.0	0.00	0.0
зелене површине	2.15	84.6	2.15	84.6
УКУПНО	2.54	100	2.54	100

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	2.54 ha	
БРГП комерцијалних садржаја	0 m ²	7320 m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	8920 m ²	6085 m ²
БРГП укупно	8920 m²	13405 m²
бр. запослених	-	680

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА		
Намена	Зона	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина
Површине за комерц. садржаје	K1	70%	око 30m	30	70%	П+8+ Пк/Пс 32m	30

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР

У фази Нацрта плана прецизно ће се одредити урбанистички параметри на нивоу грађевинске парцеле као и планирани капацитети изградње.

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

- Замена и пренамена објеката који су у постојећем стању девастирани, како би се редеофинисала и унапредила постојећа урбана структура блока који је од изузетног значаја за град јер представља део главне управно административне зоне, а истовремено је и део важног културно историјског простора уз Улицу кнеза Милоша.
- Дефинисање мера урбанистичке заштите парка Гаврила Принципа, као евидентираног природног добра и интегралног дела парковског наслеђа Београда.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
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