

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛОВАНА ГЛИШИЋА,
ВУКОВАРСКЕ И СИМИЋЕВЕ,
ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-**

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац, приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац („Службени лист града Београда”, бр. 114/24).

На основу члана 10. Одлуке, не приступа се изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину (Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац, IX-03 број 350.14-56/23, 26.01.2024. године, од стране секретара Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове).

Повод за доношење Одлуке о изради Плана детаљне регулације је Иницијатива Председника општине, ГО Савски венац број I03 06-7-30/2023 од 09.05.2023. године поднета Главном градском урбанисти, број I03 06-7-31/2023 од 09.05.2023. године и поднета Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове Града Београда да се обрачун бруто површине објекта усагласи са важећим Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

У поменутој Иницијативи наводи се да су Локацијски услови Секретаријата за урбанизам и грађевинске дозволе, Градске управе града Београда, од марта 2022. године издавани искључиво на основу Регулационог плана просторне целине Дедиње („Службени лист града Београда”, бр. 01/2000), који у делу којим се обрачунава бруто површина објекта у супротности са важећим Законом о планирању и изградњи, као јединим правним основом за доношење Решења о грађевинској дозволи, као и Решења о одобрењу, дошло је до успоравања изградње објеката и смањеног броја захтева за издавање Решења на територији ГО Савски венац, јер се у обрачун индекса изграђености урачунавају и подземне етаже објеката.

Доношењу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац претходили су и одговори на Иницијативу Председника општине, ГО Савски венац:

- Допис бр. IX-03-350.10-63/2023 од 10.05.2023. године – градска управа града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, Сектор

за урбанистичко планирање, Одељење за стратешко планирање;

- Допис С-22 бр. 031-39/2023 од 10.05.2023 године – Град Београд, Главни урбаниста.

Према допису Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, ради дефинисања нових правила уређења у грађења, а у складу са важећом законском и планском регулативом, могуће је приступити изради Плана детаљне регулације за одређено подручје.

Инвеститор израде Плана детаљне регулације је „Magna Real Estate“ d.o.o, Милутина Миланковића број 7Б, Нови Београд.

Циљ израде Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац био би омогућавање градње у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи и према урбанистичким параметрима и наменама дефинисаним Планом 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, 72/21 и 27/22).

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ

Правни основ за израду Плана чине:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС”, бр. 32/19),
- **Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац** („Службени лист града Београда”, бр. 114/24);
- **Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац** („Службени лист града Београда”, бр. 7/24).

Плански основ

Плански основ за израду Плана чине:

- **План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (Целине I-XIX)** („Службени лист града Београда”, бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023);
- **План генералне регулације система зелених површина Београда** („Службени лист града Београда”, бр. 110/19).

3. ОБУХВАТ ПЛАНА

Прелиминарна граница обухвата Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац, обухвата катастарске парцеле, све из КО Савски венац:

- **целе катастарске парцеле број** 11238/2, 11238/3, 11256/2, 11256/4, 11267/2, 11267/4, 11270/3, 11270/4, 11270/8, 11270/30, 11270/31, 11270/32, 11270/33, 11270/36, 11270/37, 11270/38, 11270/40, 11270/42, 11270/44, 11270/45, 11270/46, 11270/47, 11270/51, 11270/52, 11270/53, 11270/54, 11270/55, 11270/56, 11270/57, 11270/58, 11270/71, 11270/78, 11270/79, 11270/82, 11270/83, 11270/84, 11270/85, 11270/86, 11270/87, 11270/88, 11270/89, 11271/3, 11271/4, 11274/3, 11279/2, 11280/2, 11282/2, 11283/2, 11288/2, 11289/2, 11292/3, , 11303/3, 11303/5, 11303/6, 11303/7, 11303/8, 11303/9, 11303/12, 11303/15, 11303/17, 11303/18, 11303/19, 11303/20, 11303/21, 11303/22, 11305/9, 11305/10, 11310/1, 11310/2, 11310/3, 11311/1, 11311/2, 11311/3, 11312/1, 11312/2, 11313/1, 11313/2, 11313/3, 11313/4, 11314/1, 11314/2, 11314/3, 11314/4, 11314/5, 11314/6, 11314/7, 11316/1, 11317/3, 11317/4, 11317/5, 11318/1, 11318/2, 11319/1, 11319/2, 11319/3, 11320/1, 11320/2, 11320/3, 11320/4, 11320/5, 11320/9, 11320/10, 11320/11, 11320/12, 11321/2, 11322/3, 11326/3, 11327/3, 11328/3, 11329/3, 11329/4 и 13910/2;
- **делове катастарских парцела број** 11274/2, 11303/1, 11309/1, 11322/2, 11325 и 11326/2.

Уколико постоји неслагање у бројевима парцела између текстуалног и графичког дела овог елабората, меродаван је Графички прилог бр. 2 – Граница обухвата на дигиталном катастарском плану, Р 1:1000.

Оквирна површина обухвата Плана је П~2.36ха.

За израду Елабората за Рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- Ортофото снимак;
- Извод из Дигиталног катастарског плана, број 952-975/2024 од 06.11.2024. године, од стране РГЗ-СКН, Одељење за унапређење квалитета геопросторних података катастра непокретности.

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

Шире окружење приказано је на Графичком прилогу бр. 1 - Шира локација на ортофото подлози, Р 1:2000.

Урбанистички контекст и простор блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве (територија обухвата Плана), приказани су на наредном сету фотографија снимљених новембра 2024. године.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛОВАН ГЛИШИЋА, ВУКОВАРСКЕ И
СИМИЋЕВЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД





Слике 1-12: Блок између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ВИШЕГ РЕДА

4.1 Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (Целине I-XIX)

(„Службени лист града Београда”, бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023)

Према Плану генералне регулације Београда у оквиру обухвата дефинисане су следеће намене:

- **Површине јавних намена:**
 - Саобраћајне површине,
 - Површине за објекте и комплексе јавних служби,
 - Површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- **Површине осталих намена:**
 - Становање у формираним градским блоковима,
 - Површине за комерцијалне садржаје.

4.2 Извод из Плана генералне регулације система зелених површина Београда

(„Службени лист града Београда”, бр. 110/19)

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда, локација за израду Плана припада **унутрашњем прстену система зелених површина (II)**, где је предвиђено подизање зелених површина у оквиру следећих намена на осталом земљишту:

- 1) **зелене површине становања**
- 2) **зелене површине комерцијалних садржаја**

Изводи из планова вишег реда су саставни део овог Елабората и налазе се у Документационој основи.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

5.1. Опис локације

Предметна локација налази у катастарској и градској општини Савски венац, а све у оквиру обухвата **Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (Целине I-XIX)** („Службени лист града Београда”, бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023).

За планско решење у оквиру обухвата, битни улазни подаци преузети су из важећих, раније донетих Планова детаљне регулације, као и планова у изради:

- **Регулационог плана просторне целине „Дедиње“** („Службени лист града Београда“ бр. 1/2000);
- **План детаљне регулације за просторно-културно-историјску целину Топчидер, Градска Општина Савски Венац** (Одлука о изради плана - „Службени лист града Београда, бр. 57/2009);
- **План детаљне регулације за подручје између Булевара војводе Мишића и улица Руске, Виктора Игоа, Милована Глишића и Генерала Черњајева, Градска Општина Савски Венац** (Одлука о изради плана - „Службени лист града Београда, бр. 79/2017).

Постојећа планска документација утицала је на формирање обухвата, повезивање на постојећу саобраћајну инфраструктуру, а у току израде нацрта и прибављања услова надлежних предузећа утврдиће се и повезивање на постојећу комуналну инфраструктуру.

5.2. Постојећи начин коришћења земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- мрежу саобраћајница;
- објекте јавних служби;
- инфраструктурне објекте;
- становање;
- комерцијалне садржаје.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на Графичком прилогу бр. 3 - Постојећи начин коришћења земљишта, Р 1:1000.

5.3. Постојеће саобраћајне површине

У обухвату Плана саобраћајне површине заузимају око 7592m².

Саобраћајна мрежа у оквиру подручја Плана је изведена и планира се њено задржавање.

Постојећа саобраћајна мрежа која окружује блок, састоји се од три саобраћајнице, односно Улице Милована Глишића на северној и северо-источној страни обухвата, Вуковарске улице на западној и Симићеве улице на јужној страни обухвата Плана.

5.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Подаци о постојећим и планираним водовима комуналне инфраструктуре преузети су из ПГР-а Београда. Ажурно и тачно стање постојеће комуналне инфраструктуре прибавиће се у поступку прибављања услова надлежних предузећа и институција. Такође, тада ће се прибавити и подаци о постојећој дистрибутивној мрежи и прикључцима постојећих објеката.

Водоводна мрежа

Предметна локација по свом висинском положају припада I висинској зони снабдевања водом града Београда.

У границама предметног подручја, изграђена је секундарна водоводна мрежа. Снабдевање водом I висинске зоне вршити из примарних цевовода ове зоне изграђених у Улици војводе Мишића Ø 700mm, и Топчидерском путу Ø 500mm.

Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа насеља формирана је према општем или сепарационом принципу канализања у зависности од положаја територије насеља у односу на постојеће реципијенте - прјемнике отпадних и кишних вода. Генерални пад терена обухваћеног условљава одвођење употребљених вода са нагибом према најнижим деловима терена где су већ изграђени главни реципијенти пријемници канализационих вода.

Постојећи реципијент за отпадне (фекалне) воде је фекални колектор у Булевару војводе Мишића дим. 250/150cm,

Постојећи реципијент за кишне воде предметне локације је општи колектор у Булевару војводе Мишића, дим. ОБ 200/160.

Електроенергетска мрежа и објекти

На предметној локацији изграђена је електроенергетска мрежа напона 35kV, 10kV и 0.4kV и мрежа јавног осветљења, које се напајају са трансформаторских станица ТС 35/10kV „Добро поље“ и ТС 35/10kV „Топчидерско брдо“.

Дистрибутивна електроенергетска мрежа 35kV је изграђена као подземна, док је нисконапонска електроенергетска мрежа 0.4kV делом изграђена као подземна, а делом као надземна.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Сењак“. Магистрална ТТ канализација капацитета 10-32 цеви изграђена је дуж улице Булевар војводе Мишића. ТТ мрежа изведена је увлачним ТТ кабловима постављеним кроз постојећу ТТ канализацију и армираним ТТ кабловима постављеним слободно у земљу.

Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним

надземно, слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Топловодна мрежа и објекти

На подручју Сењака егзистирају блоковски и индивидуални топлотни извори – котларнице, које су у надлежности ЈКП „Београдске електране“.

Планирана је изградња магистралне топоводне мреже која повезује Сењак са топоводом на мосту Газела, дуж улица Косте Главинића и Булеваром Војводе Мишића, у складу са Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина АЗБ5 („Службени лист града Београда“, број 13/16).

Гасоводна мрежа и постројења

Мерно-регулациона станица (МРС) „Сењак“ смештена је у зеленој површини између улица Петра Чајковског и Булевара војводе Путника.

Планирани прикључни градски гасовод Ø168mm до МРС „Сењак“ долази из улице Булевар војводе Мишића и из правца мерно-регулационе станице (МРС) „Бели двор“.

5.5. Постојећа просотрно културно-историјска целина

Са аспекта заштите непокретних културних добара, предметни просотр се налази у оквиру границе просторне целине Сењак, која је у поступку и процесу истраживања и утврђивања за културно добро, просторно културно-историјску целину. Карактеристика и посебна вредност амбијента просторне целине, јесте вредан градитељки фонд и доминантно зеленило.

Завод за заштиту споменика културе града Београда, издавањем Мишљења, број 66-42/2023 од 20.09.2023. године, констатује да је **потребна израда Студије заштите непокретног културног добра**.

5.6. Инжењерско-геолошки услови

Предметно подручје за израду Плана налази се у оквиру Реона II (IIБ).

На простору реона II (IIБ)

- темељење извести на јединственој коти без каскада;
- извести темеље који обезбеђују довољну крутост система (темељне плоче или траке) које премोшћују све неједнакости у слегању;
- водоводну и канализациону мрежу извести изван зоне темељења;
- везе унутрашње мреже водовода, канализације и топовода са спољном извести тако да трпе слегање;
- при уређењу терена прихватити површинске и подземне воде и регулисано их спровести до одговарајућих колектора;
- ископе дубље од 2.00m заштити од могућих водозасићења.

Надзиђивање постојећих зграда је могуће у колико се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, обавезно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере, или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатних оптерећења.

Потребне анализе се морају спровести за сваки објекат појединачно, уз претпоставку да објекти у конструктивном смислу задовољавају потребне услове.

За било какву интервенцију на терену и изградњу обезбедити посебне инжењерско-геолошке услове од стране овлашћене организације и извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

Основна ограничења изградње и потенцијали простора

Основна ограничења и потенцијали обухваћеног подручја, на која ће се обратити посебна пажња у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- амбијенталне урбанистичке вредности и карактер простора;
- конфигурација терена;
- постојећа изграђеност;
- повољан положај предметног подручја у односу на постојеће и планиране примарне саобраћајне токове.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео **Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац**, број IX-03 бр. 350.14-56/23, дана 26.01.2024. године („Службени лист града Београда“, бр. 114/24).

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 са ПГР-ом Београда, оптимално искористе могућности овог простора и омогући ефикасно коришћење градског грађевинског земљишта.

Поред наведеног, општи циљеви израде Плана су:

- дефинисање планске могућности за изградњу нових садржаја и реконструкцију постојећих;
- дефинисање површина јавних и осталих намена, као и правила уређења и грађења предметног простора;
- дефинисање мера за очување и унапређење услова животне средине, као и услова и мера заштите;
- дефинисање услова и мера заштите споменичких вредности простора и објеката кроз израду Студије заштите непокретног културног добра;
- омогућавање потенцијалног увођења додатних делатности у складу са компатибилним наменама дефинисаних ПГР-ом Београда;
- обезбеђивање потребних капацитета комуналне и друге инфраструктуре.

7. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

7.1. Планирана претежна намена површина

Површине јавних намена:

- мрежа саобраћајница;
- површине за објекте и комплексе јавних служби;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

Површине осталих намена:

- становање у формираним градским блоковима (С3);
- мешовити градски центри у зони средње спратности (М5).

Планирана претежна намена површина приказана је на Графичком прилогу бр. 4
- Планирана претежна намена површина, Р 1:1000.

7.1.1. Површине јавних намена

Мрежа саобраћајница

У оквиру границе обухвата Плана, мреже саобраћајница заузимају површину ~0.76ha.

Ситуациони план

Постојећу мрежу саобраћајница чине Улица Милована Глишића, Вуковарска улица и Симићева улица, чија укупна дужина износи L=900.00m.

Ширина коловоза је променљива од 5.00m-5.50m, док је тротоар обостран ширине 1.50m, што чини укупан профил саобраћајница од 6.50m-7.00m.

Радијуси лепеза су R=5.00m-7.00m.

Нивелациони план

Планиране коте прате постојеће стање терена (уклапања) и коте постојећих и планираних објеката.

Проходност

Дуж целе трасе је омогућен пролазак ватрогасног возила.

Одводњавање

Одводњавање се планира ивичњацима и подужним и попречним падовима који воду одводе у пројектовану атмосферску канализацију.

Попречни профил

Попречни пад коловоза је 2%.

Ивичњаци су усправни, 18/24cm, издигнути +12.00cm у односу на коловоз.

Тротоар је 12.00см изнад коловоза.
Попречни пад тротоара је 2% ка коловозу.

Паркирање

За планиране садржаје обезбеђује се потребан број паркинг места у оквиру припадајућих грађевинских парцела, а у складу са нормативима дефинисаним у Плану генералне регулације Београда.

Површине за објекте и комплексе јавних служби

Површине за објекте и комплексе јавних служби заузимају ~0.16ha.
У обухвату Плана постоји објект јавних служби (институти и научно-истраживачки центри) – Институт за испитивање материјала „IMS“ а.д. Београд – Центар за бетон.
Институти и научно-истраживачки центри имају широк спектар делатности.
Тачна површина и капацитети објекта јавних служби биће проверени и дефинисани у току израде Нацрта Плана у сарадњи са надлежним институцијама.

Површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Површине за инфраструктурне објекте и комплексе заузимају ~0.04ha.
Предметно подручје Плана по свом висинском положају, припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.
Кроз израду Нацрта Плана планиране трасе уличне водоводне мреже, као и прикључење објекта на исту, планира се усклађивање са постојећим и планираним решењем саобраћајница, а све у складу са условима имаоца јавних овлашћења органа и организација.

7.1.2. Површине осталих намена

Становање у формираним градским блоковима (С3)

У границама Плана становање у формираним градским блоковима (С3) заузима површину ~1.15ha.

Основна намена површина:

- становање у формираним градским блоковима (С3)

Компатибилне намене:

- комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- комуналне површине;
- зелене површине.

Однос основне и компатибилне намене у зони становања у формираним градским блоковима, дефинисан је у односу 80% : 20%.

Дефинисање компатибилних намена и њихов удео у основној планираној намени

биће предмет нацрта Плана.

Планирају се основни урбанистички параметри:

- индекс заузетости („З“) на парцели је до 40%;
- индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%;
- спратност објекта П+1+Пк/Пс;
- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%;
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 30%;
- паркирање се планира на отвореном паркинг простору или изградњом гараже у оквиру парцеле;
- објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, као и на топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Мешовити градски центри у зони средње спратности (М5)

Површина планирана за мешовите градске центре у зони средње спратности (М5), у оквиру границе обухвата Плана, износи ~0.25ha.

Основна намена површина:

- мешовити градски центри у зони средње спратности (М5)

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу 0 - 80% : 20% - 100% (становање : пословање), при чему су комерцијални садржаји обавезни у приземљу планираних објеката.

Компатибилне намене:

- комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности;
- површине за објекте и комплексе јавних служби;
- површине за спортске објекте и комплексе;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- комуналне површине;
- зелене површине.

Дефинисање компатибилних намена и њихов удео у основној планираној намени биће предмет нацрта Плана.

Планирају се основни урбанистички параметри:

- индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%;
- индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%;
- спратност објекта је П+4+Пк/Пс;
- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%;
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 15%;

- паркирање се планира на отвореном паркинг простору или изградњом гараже у оквиру парцеле;
- објект мора имати прикључак на водоводну, канализациону, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, као и на топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

Табела бр. 1 – Биланс површина предложених намена (оријентационо)

НАМЕНА ПОВРШИНА		Постојеће (оријентационо)		Планирано (оријентационо)	
		ha	%	ha	%
Површине јавних намена		0.96	40.68	0.96	40.68
1.	Мрежа саобраћајница	0.76	32.20	0.76	32.20
2.	Површине за објекте и комплексе јавних служби	0.16	6.78	0.16	6.78
3.	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0.04	1.70	0.04	1.70
Површине осталих намена		1.40	59.32	1.40	59.32
1.	Становање у формираним градским блоковима (С3)	1.20	50.85	1.15	48.73
2.	Комерцијални садржаји у зони ниске спратности (К3)	0.20	8.47	/	/
	Мешовити градски центри у зони средње спратности (М5)	/	/	0.25	10.59

Табела бр. 2 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета (оријентационо)

ОСТАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ	Постојеће (оријентационо)	Планирано (оријентационо)
Укупна површина Плана	2.36ha	2.36ha
Нето површина блокова*	1.60ha	1.60ha
Површине јавних намена	0.96ha	0.96ha
БРГП објекта и комплекса јавних служби	1578.34m ²	1578.34m ²
БРГП инфраструктурних објеката и комплекса	209.44m ²	209.44m ²
Укупна БРГП површина јавних намена	1787.78m ²	1787.78m ²
Површине осталих намена	1.40ha	1.40ha
БРГП становање у формираним градским блоковима (С3)	9652.17m ²	9201.25m ²
БРГП комерцијални садржаји у зони ниске спратности (К3)	2964.99m ²	/
БРГП мешовити градски центри у зони средње спратности (М5)	/	БРГП становања 5080.94m ² БРГП комерцијалних садржаја 1270.23m ²
Укупна БРГП површина осталих намена	12617.16m ²	15552.42m ²

УКУПНА БРГП	14404.94m²	17340.20m²
Број становника	156	410
Број запослених	38	40
Укупан број корисника блока	194	450
Просечан индекс изграђености**	0.9	1.1
Густина насељености у блоку***	121.25	281.25

* Без саобраћајне мреже

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блока у m²

*** Густина насељености у блоку је однос планираног броја становника и нето површине блока у ha

Табела бр. 3 – Процењени укупни капацитети инфраструктуре (оријентационо)

КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ОРИЈЕНТАЦИОНО)	
Апроксимативна једновремена снага	Pj = 560 kW
Планирани вид грејања - топловод	890 kW
Планирани вид грејања - гасовод	820 Sm³/h
Топлотне пумпе	960 kW – топлотни капацитет 240 kWe – инсталисани електро капацитет 60 kWe – једновремена снага
Број телефонских прикључака	Тфп = 220
Водовод и канализација	Q макс.час. = 2,25 l/s Q хидрант. = 10 l/s Q фекална = 1,8 l/s Q атмосф. = 220 l/s

Табела бр. 4 – Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

Ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЕОГРАДА				
	макс. индекс заусетости (З)	макс. спратност	мин.% слободних и зелених површина	мин.% зелених површина у директном контакту са	макс. индекс изграђености (И)	макс. индекс заусетости (З)	макс. спратност	мин.% слободних и зелених површина	мин.% зелених површина у директном контакту са
СЗ	40%	П+1+Пк/Пс	60%	30%	0.8	40%	П+1+Пк/Пс	60%	30%
КЗ	/	/	/	/	1.5	60%	П+2+Пк/Пс	40%	15%
М5	60%	П+4+Пк/Пс	40%	15%	2.5	/	/	/	/

Након сарадње са надлежним институцијама у фази Нацрта Плана детаљне регулације прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу зоне и грађевинске парцеле, као и планирани капацитети изградње.

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- очување амбијенталне урбанистичке вредности локације;
- повећање атрактивности подручја и стандарда становања;
- заокруживање просторно-функционалне трансформације

- уз постојеће саобраћајнице;
- очување и унапређење стања животне средине.

Саставни део Елабората за Рани јавни увид су и графички прилози:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Шири локација на ортофото подлози | P = 1: 2 000 |
| 2. Граница обухвата плана
на Дигиталном катастарском плану | P = 1: 1 000 |
| 3. Постојећи начин коришћења земљишта | P = 1: 1 000 |
| 4. Планирана претежна намена површина | P = 1: 1 000 |

Документациона основа Плана:

- Извод о регистрацији привредног субјекта;
- Решење о одређивању одговорног урбанисте;
- Изјава одговорног урбанисте;
- Лиценца одговорног урбанисте;
- Потврда одговорног урбанисте;
- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац („Службени лист града Београда”, бр. 114/24);
- Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Милована Глишића, Вуковарске и Симићеве, Градска општина Савски венац („Службени лист града Београда”, бр. 114/24);
- Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд (целине 1-X1X) („Службени лист града Београда”, бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023);
- Извод из Плана генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда”, бр. 110/2019);
- Дигитални катастарски план;
- Остала релевантна документација (Иницијатива и Мишљења за доношење Одлуке о изради Плана детаљне регулације).

Београд, фебруар, 2025. године

Одговорни урбаниста:



Филип Петровић, маст.инж.арх.