



урбанистички центар
друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ
ЗОНЕ, ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР, ЗА ПОРДУЧЈЕ ИЗМЕЂУ
БУЛЕВАРА ЦРВЕНЕ АРМИЈЕ (ЈУЖНИ БУЛЕВАР) И УЛИЦА УСТАНИЧКЕ,
ГОСПОДАРА ВУЧИЋА И ГРАНИЦЕ КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У
БЛОКОВИМА 190 И 193, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР ЗА ДЕО БЛОКА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА СИМЕ ИГУМАНОВА И УСТАНИЧКЕ**



Београд
www.begrad.rs
МАЈ 2025.

„УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР“ Д.О.О.
ДРУШТВО ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРУ И ИНЖЕЊЕРИНГ
БЕОГРАД, УЛ.ТОПЛИЧИН ВЕНАЦ 11/II
ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА



РАДНИ ТИМ

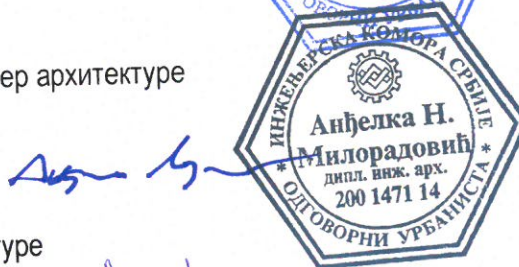
Одговорни урбаниста:

Милана Вандић, дипломирани инжењер архитектуре
Бр. Лиценце 200 1470 14



Руководилац:

Анђелка Милорадовић, дипломирани инжењер архитектуре
Бр. Лиценце 200 1471 14



Сарадник урбаниста:

Теодора Милетић, мастер инжењер архитектуре

Teodora Miletic

НАРУЧИЛАЦ:

Горан Гавриловић
Драгиње Адамовић 56в

САДРЖАЈ

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	1
1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	1
1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	2
1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	2
Постојећа намена површина	2
Постојећа планска документација у обухвату плана, контактном подручју и окружењу.....	4
Инжењерскогеолошке карактеристике терена	4
Заштита културног наслеђа.....	6
Заштита природе	6
Животна средина.....	6
Енергетска ефикасност	7
Ограничења.....	7
1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	7
1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА КАПАЦИТЕТА	7
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА	7
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	11
БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	13
1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	14
1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	14
2.ГРАФИЧКИ ДЕО.....	15
1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	15
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	15
3.ДОКУМЕНТАЦИЈА	15
1. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	15
1. ПОДЛОГЕ.....	15
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА, УПОРЕДНИ ПРИКАЗ И ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ	15
2. ПРОЦЕДУРАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	15
1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	15
2. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	15
3. МИШЉЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ	15
3. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	15
1. Извод из АПР-а и оснивачки акт	15
2. Лиценце	15
3. Изјава	15

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ, ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР, ЗА ПОРДУЧЈЕ ИЗМЕЋУ БУЛЕВАРА ЦРВЕНЕ АРМИЈЕ (ЈУЖНИ БУЛЕВАР) И УЛИЦА УСТАНИЧКЕ, ГОСПОДАРА ВУЧИЋА И ГРАНИЦЕ КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У БЛОКОВИМА 190 И 193, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЋУ УЛИЦА СИМЕ ИГУМАНОВА И УСТАНИЧКЕ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Повод за израду Плана је иницијатива наручиоца Горана Гавриловића, ул. Драгиње Адамовић 56в, Београд, ради стварања планског основа за изградњу стамбених објеката у складу са започетом трансформацијом у контактном подручју.

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана, представљају:

- Одлука о изради Измена и допуна плана детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између Булеvara Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, Градска општина Врачар за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке („Сл. лист града Београда“ бр. 162/24), – у даљем тексту „Одлука“)
- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 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, 9/20, 52/21 и 62/23)– у даљем тексту „Закон“
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19) – у даљем тексту „Правилник“

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана представљају:

- 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) - у даљем тексту ПГР, по коме су у оквиру обухвата планиране површине јавне намене – мрежа саобраћајница и површине остале намене – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6) и
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“ бр. 110/2019) - у даљем тексту ПГРСЗП, по коме су планирани блокови.

1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Граница Плана обухвата део територије градске и катастарске општине Врачар, уз улице Симе Игуманова и Устаничку. Приближна површина обухвата износи 0.73 ha, а прецизне границе обухвата и површина биће дефинисане у току израде Нацрта планског документа.

Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 4194/2, 4194/3, 4194/4, 4194/5, 4194/6, 4194/7, 4194/8, 4194/9, 4194/10, 4194/11, 4194/81, 4194/80, 4194/79, 4194/21, 4194/95, 4194/96, 9194/86, 4194/97, 4194/85, 4194/98, 4194/99, 4194/100, 4194/82, 4194/102, 4194/94, 4194/93, 4194/88, 4194/92 И 4194/91 све К.О. Врачар Г.О. Врачар.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог 1. „Постојеће стање“.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге (које су саставни део документације елабората):

- Катастарско-топографски план, који је израдила агенција за геодетске услуге „ГЕОДАТА БГ“, Београд;
- Копија катастарског плана водова, Број: 956-301-1906/2025 издата од стране Републичког геодетског завода.

1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Целокупан приказ извода из планских докумената вишег реда дат је у оквиру документационог дела Елабората за рани јавни увид.

ПГР

Предметна локација налази се у **Целини II – Врачар**. ПГР-ом су у оквиру обухвата планиране површине јавне намене – мрежа саобраћајница и површине остале намене – површине за становање: зона С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање.

ПГРСЗП

Површине у оквиру предметне локације намењене су блоковима и припадају целини „Континуално изграђено градско ткиво“.

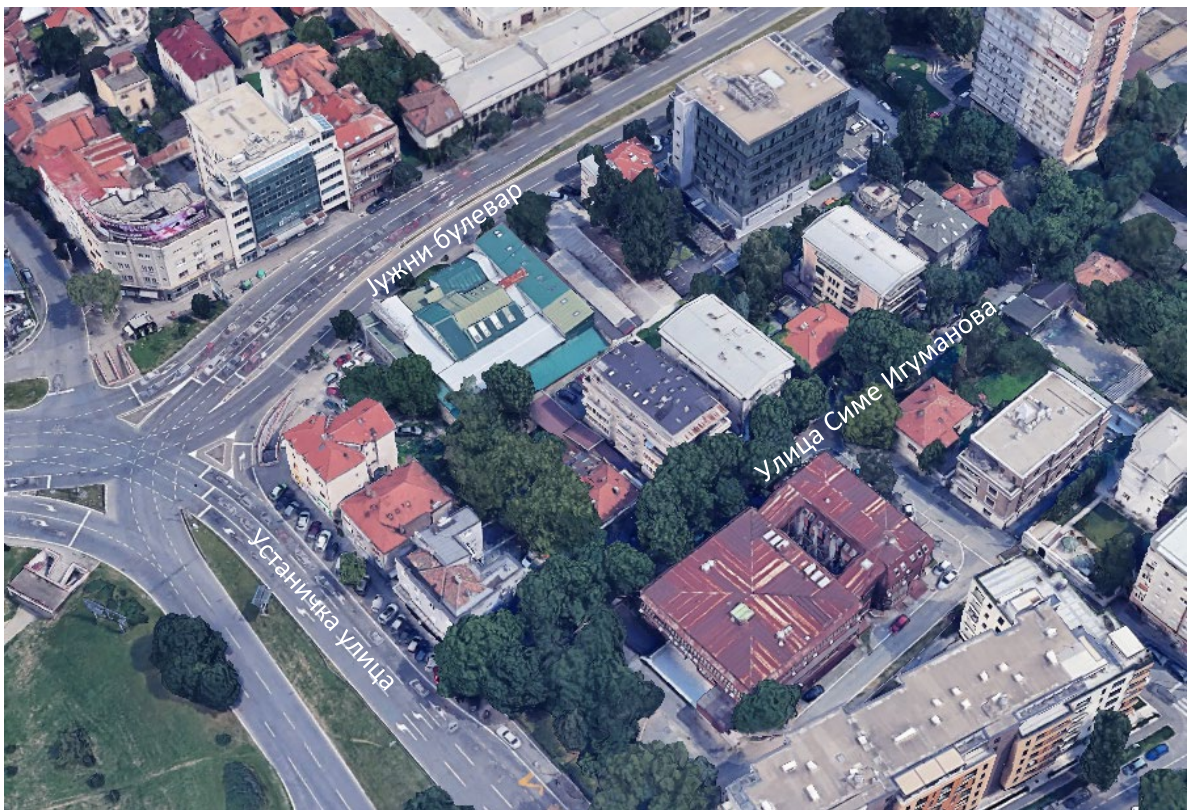
1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Границом су обухваћене постојеће површине:

- Површине јавне намене:
 - Мрежа саобраћајница;
- Површине осталих намена:
 - Површине за становање

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 1. „ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“, Р=1:500



Слика 1 - Фотографија локације

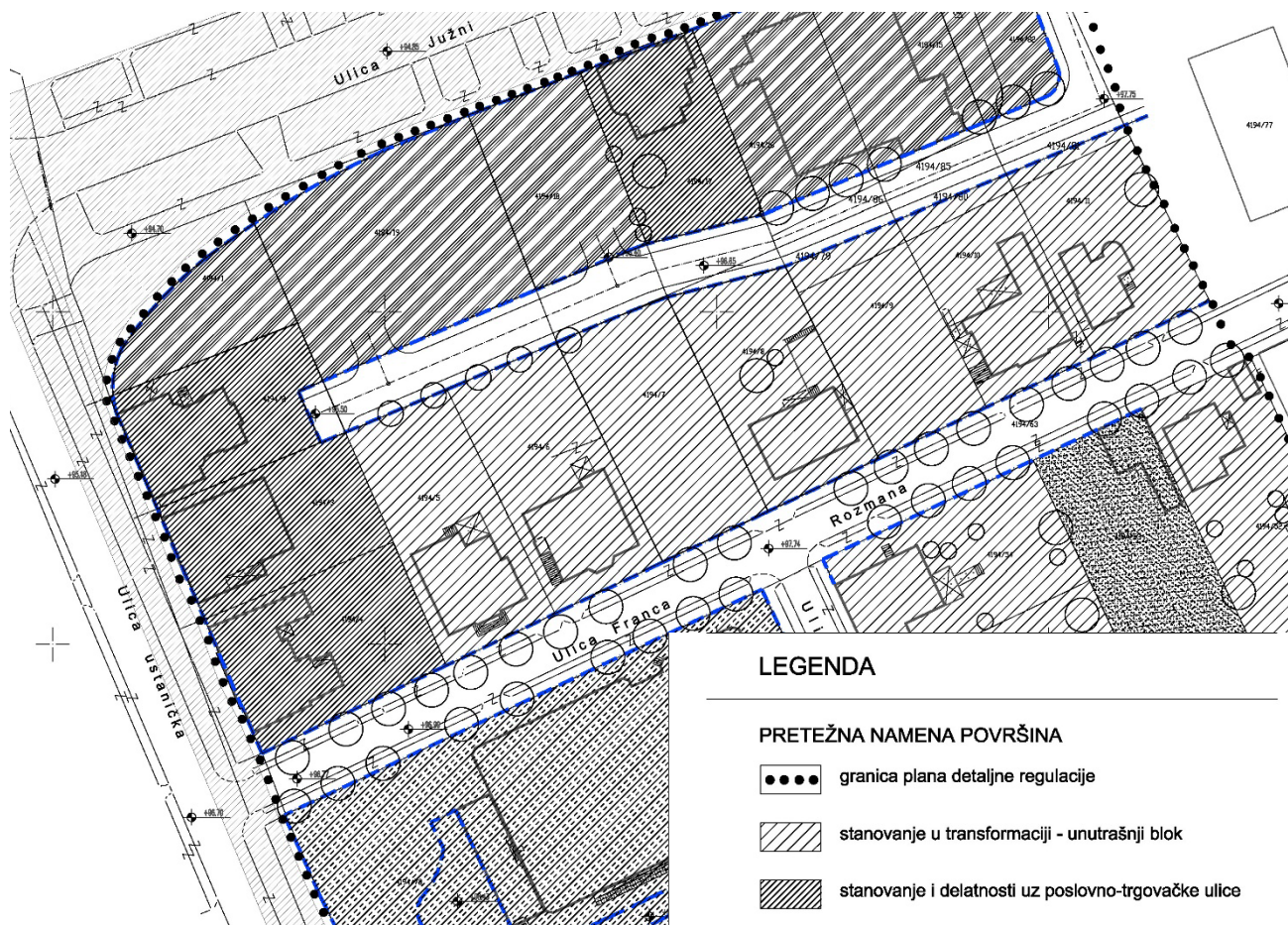


Слика 2 - Фотографија локације

ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА У ОБУХВАТУ ПЛАНА, КОНТАКТНОМ ПОДРУЧЈУ И ОКУРУЖЕЊУ

У обухвату Плана на снази је:

- ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између Булеvara Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, ГО Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 4/04)



Слика 1 Извод из важећег ПДР-а: Планирана намена површина

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Према расположивој инжењерско-геолошкој документацији из ПГР-а, у погледу реонизације, препознати су реони категорије II и III – условно повољни, неповољни терени и потенцијална клизишта.

Рејон IIA2- обухвата терене нагиба 5-10°, локално су и вертикални, са нивоом подземне воде мањим од 5m и који су у природним условима стабилни. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, као и контролисано дренажање подземних вода.

Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

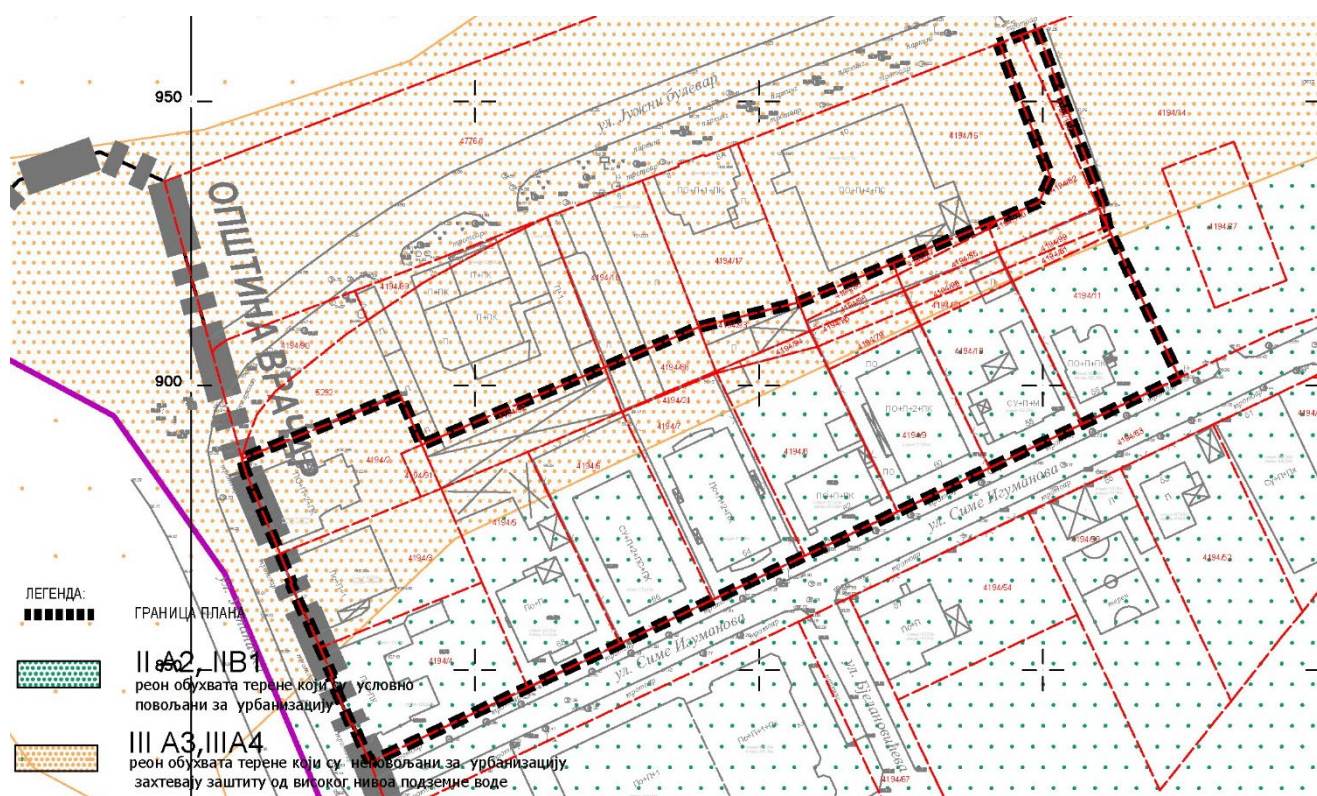
- неопходна су детаљнија истраживања микролокације како због осциловања нивоа подземне воде и појава локалних подбаривања и замочваривања терена, тако и због јаче стишљиве зоне муља;

- средине заступљене у површинској зони су неједнако погодне за плитко фундаирање због могућности појаве великих и неравномерних слегања. Ово се може предупредити применом посебних геотехничких мера, а у циљу постизања захтевне носивости и спречавања штетних деформација;
- урбанизација потока изискује спречавање речно-поточне ерозије регулацијом обала

Рејон II B1- У оквиру овога рејона издвојени су зарављени делови терена које изграђују алувијални и пролувијално-алувијални наносе реке Саве и Дунава као и Мокролушког, Булбударског, Чубурског, простор Новог Београда до улице Тошин бунар и др. Некадашња површина терена била је забарена, као највећи део Новог Београда и Крњаче, са котама терена око 70,00-72,50мнв, а антропогеним деловањем. Терен је контролисано насипан и измењене су коте терена, те су садашње коте 73.56 до 78.99 мнв. Наноси су променљиве дебљине 1,0-10,0 m а леже преко масивних панонских лапора. Ниво подземне воде налази се на дубини 1,0-3,0m од површине терена. Ови делови терена су углавном урбанизовани, потоци су регулисани у колектору а простор угрожен високим нивоом подземних вода насут хетерогеним песковито-глиновитим насипом дебљине и до 15m. Овај реон је условно повољан за урбанизацију.

Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- неопходна су детаљнија истраживање микролокације како због осциловања нивоа подземне воде и појава локалних подбаривања и замочваривања терена, тако и због јаче стишљиве зоне муља;
- средине заступљене у површинској зони су неједнако погодне за плитко фундаирање због могућности појаве великих и неравномерних слегања. Ово се може предупредити применом посебних геотехничких мера а у циљу постизања захтевне носивости и спречавања штетних деформација.



Слика 2 - Извод из ПГР-а: Категоризација терена и ИГ карта

III Неповољни терени - инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор.

Реон III A3 - обухвата делове терена која се налазе на умиреним клизиштима као и падине које су у стању граничне равнотеже у природним условима.

Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- терен у оквиру овога реона су са инжењерскогеолошког аспекта углавном неповољан за урбанизацију;

- стихијност у урбанизацији делова овог рејона знатно је погоршала стање стабилности падина и довела до знатних оштећења на изграђеним објектима;
- у урбанизованим зонама на старим умиреним клизиштима неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа.
- урбанизација у оквиру овога реона изискује сложене мелиоративно - санационе захвате, дубоке потпорне конструкције, и др;
- сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њој;
- Препорука је да се на овим просторима планирају јавни објекти и садржаји као и објекти веће спратности.

Потенцијална клизишта - Неопходно је у циљу заштите од клизишта извршити интегрално уређење простора који су угрожени клизањем које обухвата пројектовање и израду техничке документације (мониторинг, истраживање и санацију), као и примену административних мера (правила уређења, коришћења и заштиту терена угроженим клизањем).

Рејон IIIA4- обухвата делове терена која се налазе на умиреним клизиштима као и падине које су у стању граничне равнотеже у природним условима. На појединим деловима у оквиру овог рејона техногеном активношћу, као што су незаштићени ископи, хаварије водоводне и канализационе мреже, сенгрупи, дошло је до покретање падина. Нагиб терена је врло променљив, генерално у распону од 7-100 а локално и до 300. Ниво подземне воде је од 0,0-7,0 m од површине терена.

Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- терен у оквиру овога рејона су са инжењерскогеолошког аспекта углавном неповољни за урбанизацију;
- стихијност у урбанизацији делова овог рејона знатно је погоршала стање стабилности падина и довела до знатних оштећења на изграђеним објектима;
- у урбанизованим зонама на старим умиреним клизиштима неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа.
- урбанизација у оквиру овога рејона изискује сложене мелиоративно - санационе захвате, дубоке потпорне конструкције, и др;
- сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њој;
- Препорука је да се на овим просторима планирају јавни објекти и садржаји као и објекти веће спратности.

За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15 и 95/18).

ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Према расположивим подацима у ПГР-у, у обухвату Плана нема заштићених објеката и просторних целина. Према члану 11 Одлуке не приступа се изради Студије заштите непокретног културног добра.

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

На предметном подручју нема заштићених природних добара, природних добара у поступку заштите, подручја планираних за заштиту и подручја еколошке мреже.

ЖИВОТНА СРЕДИНА

У складу са чл. 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), заменик начелника градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна плана детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између Булевар Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, Градска општина Врачар за део блока између улица Симе Игуманова и Устаничке под IX-03 бр. 350.14-25/2024 од 29.10.2024. године, које је објављено у „Службеном листу града Београда“ бр. 132/2024.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда према „Сл. Гласнику РС“ бр.61/2011 и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности „Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012 и 44/2018, где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц“. Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за сопствене потребе електро енергије. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети.

ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја, у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана, по прибављању услова носилаца јавних овлашћења су:

- уклапање у околно ткиво и регулацију важећих планских докумената

1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Циљ израде Измена и допуна Плана детаљне регулације је стварање планског основа за изградњу стамбених објеката у складу са започетом трансформацијом у контактном подручју и стварање услова за изградњу објеката на углу улица Симе Игуманова и Устаничке, у складу са наменама планираним Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА КАПАЦИТЕТА

Планиране претежне намене површина су:

1. Површине јавне намене:
 - Мрежа саобраћајница;
2. Површине осталих намена:
 - С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање;
 - М4 – мешовити градски центри у зони више спратности.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.2. „ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА“, Р=1:500

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор у обухвату границе Плана са југоисточне стране тангира Улица Симе Игуманова, а са југозападне Устаничка улица.

Устаничка улица протеже се паралелно са саобраћајницом Стефана Првовенчаног и на истоку омогућава везу са Улицом Војислава Илића и Булеваром Краља Александра, док деоницу уз предметни простор користе и возила која долазе са Стефана Првовенчаног и иду даље ка Булевару ослобођења и Јужном булевару.

У постојећем стању, осим паркирања у оквиру припадајућих парцела, услед недовољног броја паркинг места, присутно је нерегуларно паркирање у регулацији околних улица. Паркирање у регулацији Устаничке улице уз предметни простор који је предмет овог Плана, обзиром на близину раскрснице са Јужним булеваром, као и велики број возила која долазе самом Устаничком као и из Стефана Првовенчаног, омета одвијање динамичког саобраћаја и утиче на безбедност учесника у саобраћају.

Простор је опслужен линијама аутобуског подсистема јавног линијског превоза које се пружају Устаничком улицом и Јужним булеваром.

На простору преклапања са Одлуком о изради плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист града Београда“, број 56/18, 40/21, 66/23 и 83/24) (фаза израде: Нацрт плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима разраде друге линије метро система – II етапа за стручну контролу) обавезна је сарадња са ЈКП „Београдски метро и воз“ зарад формирања услова, а у циљу дефинисања правила грађења.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Планирани концепт развоја уличне мреже у оквиру простора обухваћеног границом Плана заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX).

Устаничка улица која тангира предметни простор са југозападне стране, има ранг улице првог реда, док је Улица Симе Игуманова која простор тангира са југоисточне стране део секундарне уличне мреже.

Опслуживање предметног простора јавним градским превозом путника планираће се у складу са плановима Секретаријата за јавни превоз.

Елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина, дефинисаће се у току израде Нацрта плана.

ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА **ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација предметног плана по висинским котама припада првој и другој висинској зони снабдевања водом града Београда. Дуж улица Устаничка и Јужни булевар пролази магистрални водовод Ø600 мм. У ободним улицама изграђена је дистрибутивна водоводна мрежа прве и друге висинске зоне, димензија Ø100 - Ø200 мм.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Постојећи објекти повезани су на јавну водоводну мрежу у ободним улицама. Уколико постојећа водоводна мрежа није довољног капацитета реконструисати је по важећим стандардима и прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и обухватити је границом плана.

Планиране објекте прикључити на постојећу, односно планирану водоводну мрежу према условима и уз сагласност ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје предметног Плана припада Централном канализационом систему, делу на коме је заснован општи систем и сливу Мокролушког колектора (подслив Чубурски колектор кога чине систем колектора у улици Јужни булевар), који прати трасу Аутопута и излива се у реку Саву код моста „Газела“.

У ободним улицама изграђена је канализациона мрежа (колектор ОБ600/1100 мм у Устаничкој улици и ОК300 мм у улици Симе Игуманова), која је усмерена ка систему колектора у улици Јужни булевар.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Постојећи објекти повезани су на јавну канализациону мрежу у ободним улицама. Уколико постојећа канализациона мрежа није довољног капацитета реконструисати је по важећим стандардима и прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и обухватити је границом плана.

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

Приликом планиране изградње не сме се угрозити функционисање постојеће канализационе мреже.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Напајање предметног Плана електричном енергијом врши се из постојећих ТС 10/0,4 kV изграђене ван граница предметног Плана. У предметном комплексу изграђени су водови 1 kV. Постојећи електроенергетски водови (ее) изграђени су подземно у рову потребних димензија. Водови су изграђени дуж саобраћајних и комуникативних површина. У оквиру постојећих саобраћајних површина изграђени су водови јавног осветљења.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Потреба за електричном енергијом планираних потрошача електричне енергије решиће се изградњом нових ТС 10/0,4 kV у оквиру планираних површина остале намене. Прикључење нових објеката на дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу планира се на страни напона 0,4 kV као и изградња две (2) ТС 10/0,4 kV. Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисана на постојећу мрежу 10 kV.

Планиране еее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице).

Постојеће и планиране саобраћајнице опремити инсталацијама јавног осветљења.

Планиране еее водове 10 и 1 kV поставити у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина површина подземно у рову потребних димензија.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметно подручје припада подручној аутоматској телефонској централи „Бежанија“. Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа за предметне објекте планира се ФТТВ (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом са монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператером „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

За повезивање планираних објеката на дистрибутивну тк мрежу планира се изградња потребног броја оптичких тк каблова, кроз постојећу тк канализацију, од најближег наставка на оптичком тк каблу до планираних објеката.

СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У околним саобраћајницама изван границе Измена и допуна Плана изграђена је топловодна мрежа која припада грејном подручју ТО „Коњарник“ на правцу магистралног топловода (из правца Булевара Црвене армије). Према подацима из катастра водова где за поменути простор има изграђених топловода и исти су изграђени у Булевару Црвене армије пречника ТО 2х273 мм, у улици Симе Игуманова топоводи ТО 2х114/200 и ТО 2х 48/110, у Белановићевој улици топоводи ТО 2 х 48/110 мм можемо констатовати да је предметни простор добро опремљен системом даљинског грејања из система Топлане „Коњарник“.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Обезбеђивање ових количина топлотне енергије оствариће се изградњом топловодних прикључака са постојећих дистрибутивних топловода или продужавањем постојећих и изградњом нових планираних топловода.

Технички параметри за секундарни део инсталација биће дефинисани пројектним параметрима у зависности од врсте потрошача топлотне енергије, спратности објекта, статичке висине објекта и висинских зона објекта. Техничке услове за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања дефинише појединачно ЈКП „Београдске електране“ у складу са Прилогом 3 Техничких услова за машинско пројектовање предајних станица и кућних разводних постројења у саставу Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије.

Сви топоводи, постојећи и планирани морају се усагласити са другим инфраструктурним водовима, а према предложеном синхрон плану.

Сви топоводи су положени подземно са минималном дужином од 60 см (надслој од горње плоче топловода или од горње ивице цеви предизолованих топловода до нивелете коловоза или тротоара).

У планираним објектима, у приземљима или доступним подрумским просторијама потребно је обезбедити просторије за топлотне предајне станице, чије димензије зависе од потребних капацитета – топлотне снаге грејања (kW). У свему се придржавати Техничких услова за пројектовање топловода од стране ЈКП „Београдске електране“, а на основу Правила о раду дистрибутивног система топлотне енергије „Сл. Лист града Београда“ бр. 54/2014. За топлотне измењивачке подстанице потребан је прикључак на водоводну и канализациону мрежу и прикључак на електро мрежу.

СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У непосредној близини нема изграђених ни планираних гасоводних мрежа на систему широке потрошње, па се у даљем раду неће се разматрати снабдевање природним гасом.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда према „Сл. Гласнику РС“ бр.61/2011 и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности „Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012, где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц“.

Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде, фотоволтајних панела за сопствене потребе електро енергије и применом топлотних пумпи (крвне површине).

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (С6)

Основна површина	намена	<ul style="list-style-type: none">вишепородично становање
Компатибилност намене		<ul style="list-style-type: none">са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају букуоднос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%
Индекс парцеле	заузетости	<ul style="list-style-type: none">индекс заузетости („Из“) на парцели је до 50%
Висина објекта		<ul style="list-style-type: none">максимална висина венца објекта је 12.0 mмаксимална висина венца помоћних објеката је 4.0mВисина објекта се рачуна као удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оgrade повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оgrade повучене етажне. Изражава се у метрима дужним.Нулта кота - тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајнициПовучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етажне је максимално 3.5m од коте пода повученог спрата.
Услови за слободне и зелене површине		<ul style="list-style-type: none">проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10% на грађевинској парцели
Решење паркирања		<ul style="list-style-type: none">паркирање решити на парцели изградњом гараже према нормативу:1.3 ПМ по стану1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром		<ul style="list-style-type: none">објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну мрежу или други алтернативни извор енергије

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> ■ мешовити градски центар ■ мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 90% : 10% - 100% ■ у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
Индекс заузетости („Из“)	<ul style="list-style-type: none"> ■ индекс заузетости („Из“) на парцели је до 60% ■ индекс заузетости угаоних грађевинских парцела износи 69%
Висина објекта („Вв“)	<ul style="list-style-type: none"> ■ максимална висина венца објекта је 32.0 m Висина објекта се рачуна као удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оградне повучене етаже. Изражава се у метрима дужним. ■ Нулта кота - тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници ■ Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m од коте пода повученог спрата.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> ■ проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% ■ проценат слободних и зелених површина на угаоним грађ. парцелама износи 31% ■ минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> ■ паркирање решити на грађ.парцели изградњом гараже према нормативима: - 1,3 ПМ по стану - 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја - 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора - 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта - 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије - 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> ■ Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије.

БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА	ПГР	ВАЖЕЋИ ПДР		ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР-а	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	СТАНОВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТИ УЗ ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКЕ УЛИЦЕ	СТАНОВАЊЕ У ТРАНСФОРМАЦИЈИ – УНУТРАШЊИ БЛОК	М4 – МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ	С6 – ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
Макс. Вв/Вс= Макс. С=	Вв =12.0-18.0m Вс = 15.0-21.5 m С = П+2+Пк/Пс – П+4+Пк/Пс	С = П+5 – П+6	С = П+2+Пк	Вв =32.0 m /	Вв =12.0 m /
Макс. Из=	Из за слободностојеће објекте = 50% Из за једнострано/двострано узидане објекте = 60% Из за објекте у централној зони = 70% Угаона грађ. парцела + 15%	Из = 70%	Из = 60%	Из = 60% Угаона грађ. парцела = 69%	Из = 50%
Макс. Ии=	2.8 (+15% за угаоне грађ. парцеле)	4.3	2.0	/	/
Мин. Сп/Зп=	Сп за слободностојеће објекте = 50% Сп за једнострано/двострано узидане објекте = 40% Сп за објекте у централној зони = 30% Зп =10%	Сп = 30%	Сп = 40%	Сп = 40% Сп на угаоним грађ. Парцелама = 31% Зп=10%	Сп = 50% Зп=10%

Табела 3 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	1.313 m ²	18	1313	18
ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ	6.006 m ²	82	3.633 m ²	50
МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	-	-	2.373 m ²	32
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	7.319 m²	100	7.319 m²	100

Табела 4 – процена постојеће и планиране БРГП

	Постојеће	Планирано максимално
БРГП – површине за становање	7.050 m ²	7.266 m ²
БРГП – мешовити градски центри	-	14.238 m ²
БРГП УКУПНО	7.050 m²	21.504 m²
ПРОЦЕЊЕНИ БРОЈ СТАНОВНИКА	≈ 238	≈ 631

Табела 5 - Подаци процењених укупних капацитета инфраструктуре – орјентационо

Водоводна мрежа	Количина санитарних вода $Q_{sr,dn} = 2,0 \text{ l/s}$; Количина противпожарних вода $Q_{pož} = 10 \text{ l/s}$.
Канализациона мрежа	Планирана је реконструкција постојеће канализационе мреже.
Електроенергетска мрежа	$P_j = 1\,540 \text{ kW}$
Телекомуникациона мрежа	≈ 150 прикључака
Топлотна енергија	$\approx 1\,644 \text{ kW}$
Гасни конзум	$\approx 0 \text{ m}^3/\text{ч}$

1.6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекат планирања, односно израде Плана детаљне регулације је реализација планираних садржаја.

1.7. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У обухвату Измена и допуна плана детаљне регулације предвиђено је директно спровођење непосредном применом правила плана.

У обухвату границе Плана ставиће се ван снаге:

- ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између Булевара Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, ГО Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 4/04)

2.ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
- 2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

3.ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

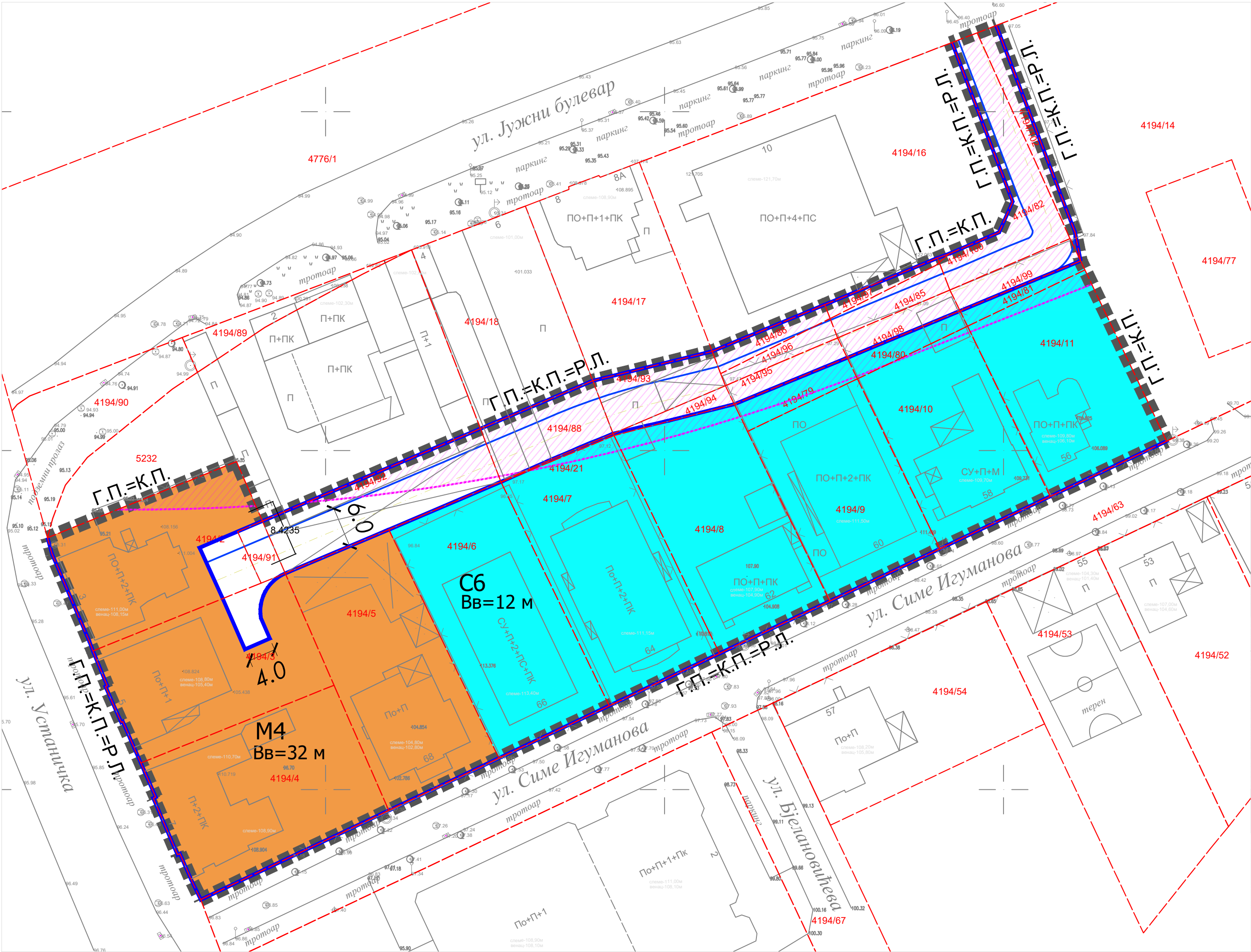
- 1. ПОДЛОГЕ**
- 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА, УПОРЕДНИ ПРИКАЗ И ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ**

2. ПРОЦЕДУРАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- 2. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- 3. МИШЉЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

3. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1. ИЗВОД ИЗ АПР-А И ОСНИВАЧКИ АКТ**
- 2. ЛИЦЕНЦЕ**
- 3. ИЗЈАВА**



ЛЕГЕНДА

Г.П.

К.П.

2855/108

Р.Л.

ГРАНИЦА ПЛАНА

ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

М4

С6

М4 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ

С6 - ЗОНА ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Вв=... м

МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА

ОБАВЕЗНА САРАДЊА СА ЈКП „БЕОГРАДСКИ МЕТРО И ВОЗ“

УУ

урбанистички центар друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МИЛАНА ВАНДИЋ, ДИПЛОМИРАНИ ИНЖЕЊЕР АРХИТЕКТУРЕ 200 1470 14

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ, ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР, ЗА ПОРДЧУЈЕ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЦРВЕНЕ АРМИЈЕ (ЈУЖНИ БУЛЕВАР) И УЛИЦА УСТАНИЧКЕ, ГОСПОДАРА ВУЧИЋА И ГРАНИЦЕ КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У БЛОКОВИМА 190 И 193, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СИМЕ ИГУМАНОВА И УСТАНИЧКЕ

НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

БРОЈ ПРЕДМЕТА: У/145/2025

РАЗМЕРА: 1 : 500

БРОЈ ЛИСТА: 2

0 10 20 25 1 2 5 m

ФАЗА: РЈУ II

БЕОГРАД, МАЈ 2025.

БЕОГРАД

МАЈ 2025.