



БЕОГРАД

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „АУЛА“ Д.О.О.
11147 Београд, Ул. Краљевачких жртава бр.1а; тел / факс 011 3808 – 186; e-mail: aula@eunet.rs

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА
И УЛИЦА ПРАХОВСКЕ И ШТИПСКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ
(„HYDE PARK CORNER“)

- Елаборат за рани јавни увид -

БЕОГРАД, 2017.године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

„КОЛУБАРА ИНВЕСТ ГРАДЊА“ Д.О.О.

Булевар Војводе Путника 32-34, Београд

ОБРАЂИВАЧ:

„АУЛА“ д.о.о.

Ул. Краљевачких жртава бр. 1/а Београд,

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милена Стевановић Шалјић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Марина Ћуковић Турковић, дипл.инж.арх.

Косана Гркинић, дипл.инж.арх.

Мишо Ерор, инж. арх.

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
2. ОБУХВАТ ПЛАНА
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
 - 4.1. Постојећа планска документација
 - 4.2. Постојеће коришћење земљишта
 - 4.3. Постојеће саобраћајне површине
 - 4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе
 - Постојећа водоводна мрежа и објекти
 - Постојећа канализациона мрежа и објекти
 - Постојећа Телекомуникациона мрежа и објекти
 - Постојећа Електроенергетска мрежа и објекти
 - Топловодна мрежа и објекти
 - Постојећа Гасоводна мрежа и постројења
 - 4.5. Инжењерскогеолошки услови
5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 7.1. Планирана претежна намена површина
 - 7.1.1. Површине јавне намене
 - Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом
 - 7.1.2. Површине остале намене
 - Планиране површине за мешовите градске центре
 - 7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА И УЛИЦА ПРАХОВСКЕ И ШТИПСКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ, („HYDE PARK CORNER“)

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за подручје између БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА И УЛИЦА ПРАХОВСКЕ И ШТИПСКЕ, Градска Општина Савски Венац („HYDE PARK CORNER“)(у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист града Београда“, бр. 69/17) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 26.09.2017. године.

Иницијативу за израду Плана покренуло је предузеће „КОЛУБАРА ИНВЕСТ ГРАДЊА“ Д.О.О. из Београда.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћено је подручје између Булевара војводе Путника и улица Праховске и Штипске.

Површина обухваћена Планом износи око 8.592 м², односно око 0,86 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;
- расположива копија плана;
- катастарско-топографски план у размери 1:500.

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

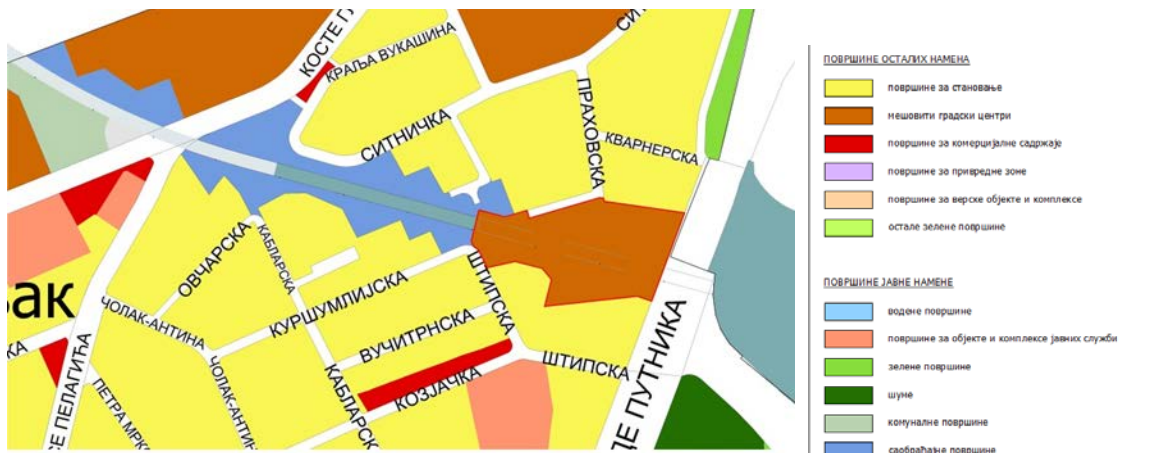
Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17) (у даљем тексту: ПГР Београда).

ИЗВОД ИЗ ПГР БЕОГРАДА

Према ПГР Београда у обухвату Плана се планирају следеће намене:

површине осталих намена:

- мешовити градски центри

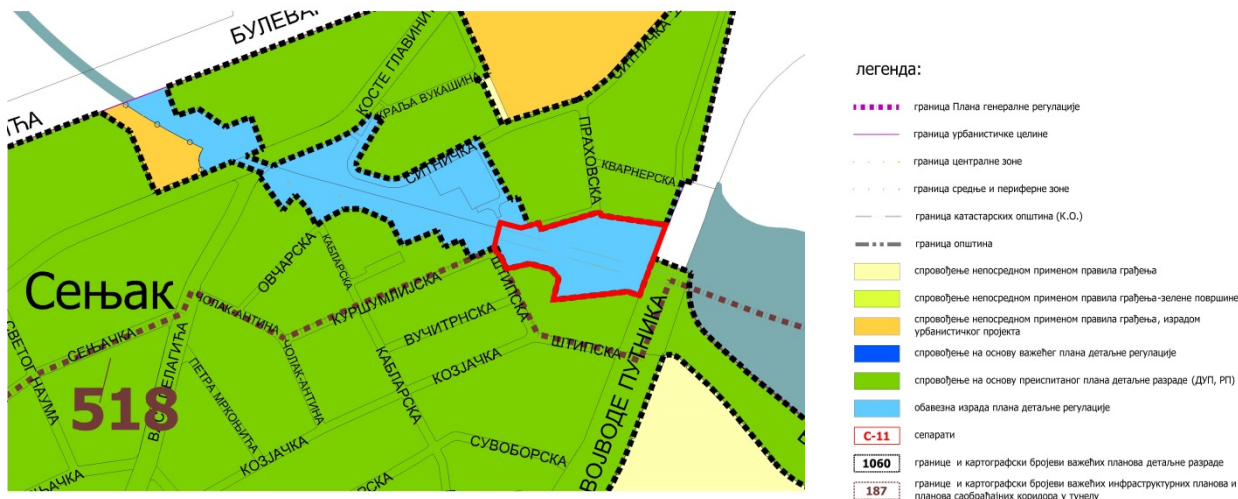


Слика 1. Извод из ПГР Београда - "Планирана намена површина"

План се налази у претходно заштићеној просторној целини „Сењак, Топчидерско брдо и Дедиње“.

Даље спровођење ПГР Београда за обухваћену територију планирано је:

- израдом плана детаљне регулације



Слика 2. Извод из ПГР Београда - "Начин спровођења плана"

Извод из ПГР Београда је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови обухваћени границом Плана:

Границом Плана је обухваћено је подручје које се до доношења ПГР-а налазило у оквиру граница Регулационог плана просторне целине „Дедиње“ („Сл. лист града Београда“ бр.1/2000).

Урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17)

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- пословање
- становање

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

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Планом нису обухваћене саобраћајне површине.

Окосницу саобраћајних токова предметног подручја представља Булевар војводе Путника која није у обухвату Плана.

Булевар војводе Путника је ободна саобраћајница, ван границе плана, на коју се везују улице Штипска и Праховска, који је према постојећој категоризацији уличне мреже у рангу саобраћајнице II реда.

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

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Постојећа водоводна мрежа и објекти

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 Булевару војводе Путника Ø 500 мм и Ø 800 мм.

Постојећа канализациона мрежа и објекти

Према Генералном решењу Београдске канализације до 2000-те године, територија насеља Сењак припада простору Централног градског канализационог система, где се заснива сепарациони и општи систем.

Постојећа канализациона мрежа насеља формирана је према општем или сепарационом принципу канализације у зависности од положаја територије насеља у односу на постојеће реципијенте - пријемнике 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 и атмосферске воде је постојећа канализација општег система у Булевару војводе Путника дим. 70/120 цм,

Постојећа Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Сењак“. Постојећи оптички каблови положени су дуж улице Булевар војводе Путника. 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.

Постојећа електроенергетска мрежа

Потрошачи на предметној локацији снабдевају се електричном енергијом из следећих електроенергетских извора:

- ТС 35/10 кВ „Добро поље“,
- ТС 35/10 кВ „Топчидерско брдо“.

На предметном подручју је изграђена електроенергетска мрежа напона 35 кВ, 10 кВ и 0,4 кВ, трансформаторске станице 10/0,4 кВ и мрежа јавног осветљења.

Дистрибутивна електроенергетска мрежа 35 кВ је изграђена као подземна.

Дистрибутивна средњенапонска електроенергетска мрежа 10 кВ је изграђена као подземна.

Нисконапонска електроенергетска мрежа 0,4 кВ је изграђена делом као подземна, а делом као надземна. Подземна нисконапонска електроенергетска мрежа снабдева електричном енергијом подручја са већом површинском густином оптерећења. Надземна нисконапонска електроенергетска мрежа 0,4 кВ је изграђена у подручју мале густине становања. Изграђена је у различитим временским периодима на бетонским, гвозденим и дрвеним стубовима.

Јавно осветљење подручја са већом густином становања, концентрацијом пратећих објеката изграђено је на посебним металним стубовима, а светиљке се снабдевају електричном енергијом подземним кабловским водовима. У подручју индивидуалног становања јавно осветљење је изграђено на истим стубовима са мрежом 0,4 кВ.

Топловодна мрежа и објекти

Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) („Сл.лист града Београда“ број 13/16) планирана је топоводна мрежа на предметном подручју.

Постојећа гасоводна мрежа и постројења

Мерно-регулациона станица „Сењак“ смештена је у зеленој површини између улица Петра Чајковског и Булевара војводе Путника. Планирани прикључни гасовод $\varnothing$ 168 мм до МРС „Сењак“ долази из улице Булевар војводе Мишића и из правца мерно-регулационе станице „Бели двор“.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Предмена локација налази се у оквиру Реона II (IIa2)

Рејон IIa2- обухвата терене нагиба 5-10°, локално 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 детаљниа 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;
- урбанизација приобаља Саве и потока изизскује спречавање речно-поточне ерозије регулацијом обала.

За било какву интервенцију на терену и изградњу обезбедити посебне инжењерско - геолошке услове од стране овлашћене организације.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени активним клизањем.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА

Основна ограничења и потенцијали 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:

- сложена конфигурација терена (железнички тунел);
- 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 предметног Плана, под бројем IX-03 бр. 350.14-18/17 од 26. јуна 2017. („Службени лист града Београда“, бр.41/2017).

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:

- стварање планског основа за реализацију планираних намена у складу са савременим потребама, технологијама и условима заштите животне средине;
- дефинисање површина јавне и осталих намена и правила уређења и грађења предметног простора;
- дефинисање правила уређења и грађења предметног простора;
- очување и унапређење животне средине.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложена планирана намена површина је:

Површина осталих намена:

- мешовити градски центри

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3 „Предлог планиране намене површина“ Р 1:500.

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Саобраћајна мрежа у оквиру подручја Плана је изведена и планирано је њено задржавање. Коначни елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина у оквиру границе Плана, дефинисаће се у току израде Нацрта плана.

Предметно подручје је опслужено системом јавног превоза путника. Концепт развоја јавног градског превоза путника овог подручја, планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајућих парцела, а у складу са нормативима дефинисаним у ПГР Београда.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за мешовите градске центре

Површина планирана за мешовите градске центре у оквиру границе Плана износи око 0,86 ха.

У складу са типологијом Плана генералне регулације планира се зона мешовитих градских центара у зони средње спратности (М5).

У оквиру основне намене – мешовити градски центри могу бити заступљене и следеће компатибилне намене са максималним уделом 49%:

- саобраћајне површине;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- површине за објекте и комплексе јавних служби;
- површине за спортске објекте и комплексе;
- површине за становање;
- површине за комерцијалне садржаје;
- површине за верске објекте и комплексе;
- остале зелене површине.

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

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара

Планирају се основни урбанистички параметри:

- индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%
- индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%;
- индекс изграђености („И“) на парцели је до 2,5
- индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
- максимална висина венца објекта је 19м (максимална висина слемена објекта је 23.5m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс,

Максимална висина објеката (у односу на ширину улице)

- у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице
- у новим блоковима 1.0 ширина улице
- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија;
- Минимални проценат зелених површина: 40%;
- Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом: 15%;
- Паркирање: на парцели (отворени паркинг простор и/или у оквиру гараже).

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- повећање атрактивности подручја и стандарда пословања и становања, како у предметном комплексу, тако и у окружењу.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА Р 1: 500
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1: 500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР Београда
4. Иницијатива (Програмски задатак Инвеститора)