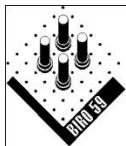


БИРО 59 д.о.о. Привредно друштво за пројектовање и остале услуге, Булевар ослобођења 7-9, Београд
тел. + 381 11 344 99 87, biro059@gmail.com; biro59@beotel.rs; www.biro59.rs

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА 27. МАРТ, ЂУШИНЕ, ДАЛМАТИНСКЕ И
УЛИЦЕ ДР ДРАГОСЛАВА ПОПОВИЋА, ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА**

- Елаборат за рани јавни увид-



БИРО 59 д.о.о. Привредно друштво за пројектовање и остале услуге, Булевар ослобођења 7-9, Београд
тел. + 381 11 344 99 87, biro059@gmail.com; biro59@beotel.rs; www.biro59.rs

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Славољуб Петровић

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

БИРО 59 доо

Руководилац израде плана

Марјана Стругар дипл.инж.арх.

Радни тим

Драгана Васиљевић, дипл.инж.арх

Мирко Рвовић, маст. инж. арх.

Оливера Милановић, арх.

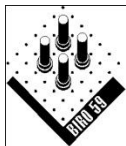
Ђурађ Васић, маст. инж. арх.

Ана Бркић, маст. инж. арх.

Ружица Мићић, маст. инж. арх.

Драгана Дојчиновић, стр. инж. грађ.

Милица Спасић арх.тех.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

2. Обухват плана

3. Планске условљености из плана вишег реда

4. Постојеће стање

4.1. Постојеће коришћење земљишта

4.2. Постојеће саобраћајне површине

4.3. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

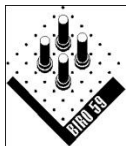
5. Заштита простора и основна ограничења изградње

6. Општи циљеви израде плана

7. Предлог планског решења

7.1. Планирана претежна намена површина

ДОКУМЕНТАЦИЈА СА ТЕРЕНА



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Увод

Изради Плана детаљне регулације за блок између улица 27. Марта, Ђушине, Далматинске и Улице др Драгослава Поповића, општина Палилула, приступило се на основу Одлуке (Сл.лист града Београда бр 79/17) у даљем тексту: Одлука, коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 21.12.2017.године.

Иницијативу за израду Плана је покренуло физичко лице, Гдин Славољуб Петровић (допис бр. 350.10-83/17 упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, који је упутило Предузеће БИРО 59 доо).

2. Обухват Плана

У складу са Одлуком обухваћен је блок између улица 27. марта, Ђушине, Далматинске и др Драгослава Поповића, површине око 1.44 ха.

Увидом у ажурирани катастарско-топографски план, у обухват ПДР-а су следеће целе парцеле: 1093/1, 1094/1, 1094/3, 1094/4, 1094/5, 1094/2, 1092, 1091/2, 1091/2, 1091/1, 1090, 1089/1, 1089/2, 1088, 1087, 1086, 1085, 1084, 1083, 1082, 1078, 1074, 1073, 1071, 1070, 1069/1, 1068/1, 1067, 1066/1, 1068/2, 1069/2, 1075, 1076, 1077, 1079, 1080 и 1081, све КО ПАЛИЛУЛА

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто-фото снимак
- ажурна катастарско-топографска подлога у размери 1:500
- графички прилози из *“ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) (“Службени лист града Београда” број 20/16, 97/16)” – целине I и II.*
- Рад на терену
- Фотодокументација са терена

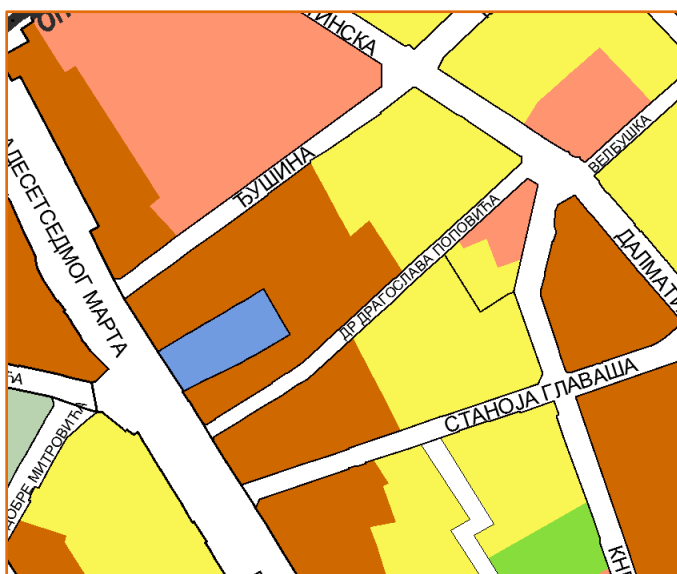
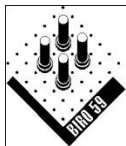
Предложена граница плана дата Одлуком приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.



БИРО 59 д.о.о. Привредно друштво за пројектовање и остале услуге, Булевар ослобођења 7-9, Београд
тел. + 381 11 344 99 87, biro059@gmail.com; biro59@beotel.rs; www.biro59.rs



Графички прилог бр. 1 Ортофото снимак шире локације са границом Плана



Графички прилог 2 – ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

3. Планске условљености из Плана вишег реда

За предметни простор плански основ је "План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени

лист града Београда" број 20/16, 97/16)" – целине I и II.

У оквиру граница Плана ПГРом су предвиђене следеће намене

- **становање - зона С5, зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града;**
- **мешовити градски центри – М1, зона мешовитих градских центара у зони центра Београда.**
- **Јавна намена – саобраћајне површине**

Предлогом који су дати у образложењу Елемената Одлуке предложене су две намене:

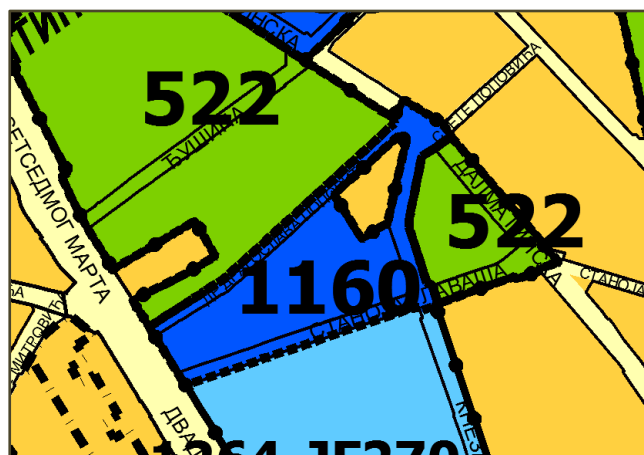
- **становање - зона С5, зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града;**
- **мешовити градски центри – М1, зона мешовитих градских центара у зони центра Београда.**
- **Уместо јавне саобраћајне површине такође је предвиђена намена мешовити градски центри – М1, зона мешовитих градских центара у зони центра Београда.**



Графички

ЗОНЕ СТАНОВАЊА	
	C1 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
	C3 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у заштићеним целинама
	C5 - зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града
	C6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање
	C8 - зона вишепородичног становања - трансформација привредних и других комплекса
	C9 - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок
ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРАРА	
	M1 - зона мешовитих градских центара у зони центра Београда
	M4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности
	M5 - зона мешовитих градских центара у зони средње спратности
	M6 - зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности

прилог 3 ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд
 ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА



Графички прилог 4 ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд
 НАЧИН СПРОВОЂЕЊА

Предметно подручје је предвиђено за спровођење:

- на основу преиспитаног плана детаљне разраде („ДУП за подручје између улица 27. марта, Таковске, Далматинске и Станоја Главаша (Сл.лист Београда бр. 11/89)
- Урбанистичким пројектом за јавну саобраћајну површину

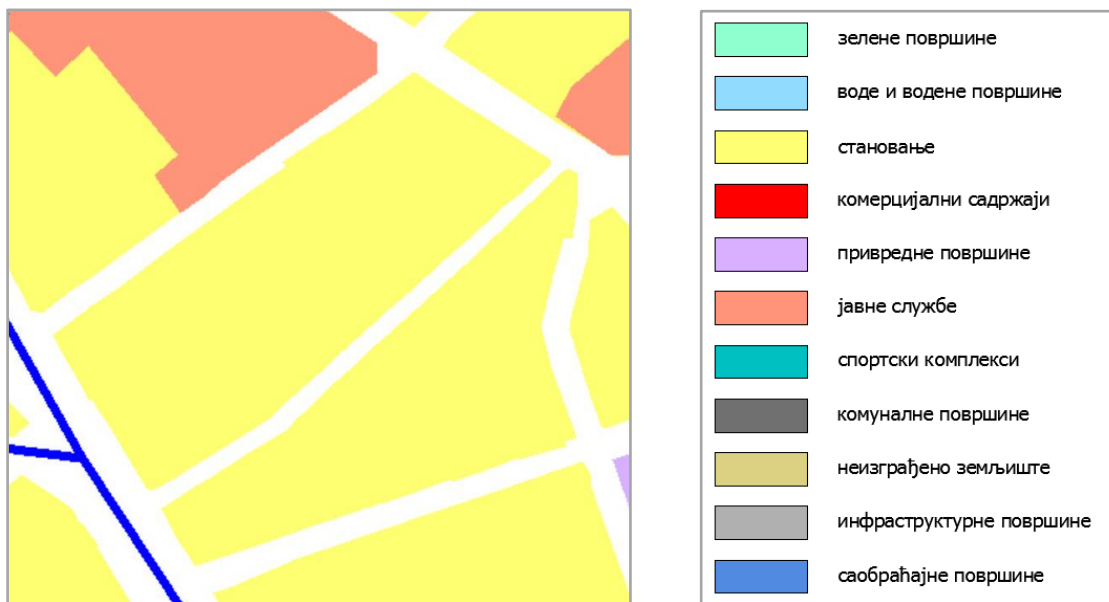
Цео блок се разрађује израдом Плана детаљне регулације, са наменом мешовити градски центри и становање.

4. Постојеће стање

4.1. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању обухвата Плана као доминантна намена се издваја породично и вишепородично становање, спратности П до П+6+Пк и комерцијални садржаји у оквиру објеката са вишепородичним становањем.

Постојећи начин коришћења земљишта је дат у Плану генералне регулације, као доминантна намена становање.

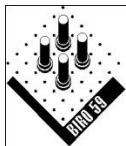


Графички прилог 4, ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд
ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Површине за становање

Обухват плана представља традиционални градски блок са дугачким и уским парцелама, које су насељаване типичном архитектуром становања типа партаја, обично једнострано узиданих дуж једне од бочних страна. Временом су се у оквиру парцеле дограђивали већ постојећи објекти, ређе надзиђивали.

Израдом планова деведесетих година, омогућена је изградња већих стамбених објеката, груписањем катастарских парцела и формирањем веће грађевинске парцеле.



Типологија изградње у оваквим блоковима је била комбинација објеката постављених у непрекинутом низу, двострано узиданих са постојећим ниским објектима.

Комерцијални садржаји

Комерцијални садржаји се не издвајају као посебна намена, већ само као намена у приземљима појединих објеката, доминантно ка улици 27 марта.

Неизграђене површине

Једина неизграђена површина је к.п. 1093/1, на којој је био објект за технички преглед возила.

Објекти и комплекси јавних служби

У обухвату Плана нема објеката социјалне заштите, образовања и дечје заштите. У непосредној близини, на углу улица Таковске и Далматинске се налази ОШ "Вук Караџић".

Зелене површине

Зелене површине не постоје као издвојене, већ су у оквиру намене становања евидентирани као зелене уређене и неуређене површине.

4.2. Постојеће саобраћајне површине

Саобраћајнице које чине границу блока и обухвата Плана су:

- Улица 27 марта као улица првог реда
- Улица Др. Драгослава Поповића
- Улица Далматинска
- Улица Ђушина

Улица 27. марта има по две траке у оба смера, трамвајску пругу лево и десно од коловозних трака и тротоар. У непосредној близини локације налази се семафорска раскрсница. Обострано су дуж улице постављени дрвореди.

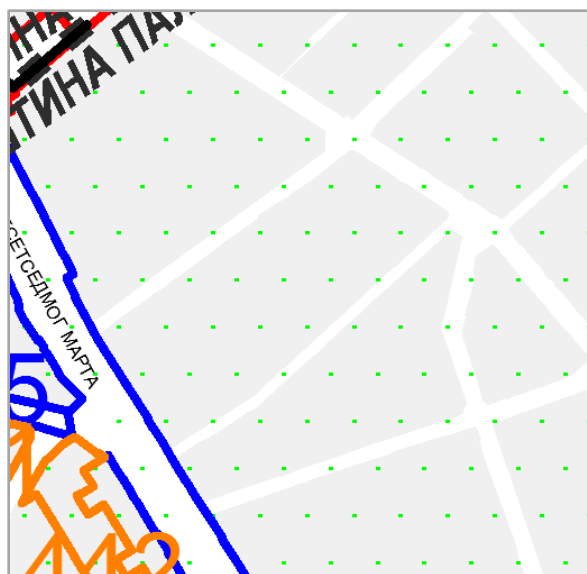
Ђушина улица је једносмерна из правца ул. 27 марта ка Далматинској, а улица Драгослава Поповића је једносметна од Далматинске ка улици 27. марта. У Ђушиној и Далматинској постоји дрворед.

Регулација улица је катастарски дефинисана:

Ул. Др. Драгослава Поповића – катастарска парцела 1134 КО Палилула

Ул. Ђушина – катастарска парцела 1130 КО Палилула

Улица Далматинска – катастарска парцела 1132/1



Графички прилог 5 Ортофото снимак и извод из ПГР-а - Саобраћајне површине у предметном блоку

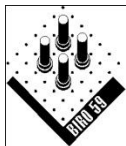
4.3. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

У свим околним улицама које представљају границу плана постоји водоводна мрежа.: у др. Драгослава Поповића $\varnothing 100$, у Далматинској улици $\varnothing 200$, у Ђушиној улици $\varnothing 100$, а у улици 27. марта $\varnothing 300$ $\varnothing 125$.

Канализациона мрежа и објекти

У свим околним улицама које представљају границу плана постоји мрежа.: у др. Драгослава Поповића ОК300, у Далматинској улици ОБ600/1100, у Ђушиној улици ОК250 и ОК300, а у улици 27. марта ОК 600/1100, ОК250.



Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

У свим околним улицама које представљају границу плана постоји електромрежа и то: у др. Драгослава Поповића електроенергетски водови 1кВ и 10 кВ, у Далматинској улици 1кВ, у Ђушиној улици Е10, а у улици 27. марта Е1.

Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

У свим околним улицама које представљају границу плана постоји телекомуникациона мрежа.

Постојећа топоводна мрежа

У свим околним улицама које представљају границу плана постоји водовона мрежа.: у др. Драгослава поповића $\varnothing 100$, у Далматинској улици $\varnothing 200$, у Ђушиној улици $\varnothing 100$, а у улици 27. марта $\varnothing 300$ $\varnothing 125$.

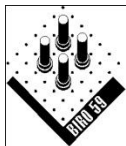
5. Заштита простора и основна ограничења изградње

За предметно подручје је донето Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, имајући у вису планирану намену којом нису планирани будући развојни пројекти одређени прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину и Мишљење Секретаријата за заштиту животне средине, утврдио је да предметни палн не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину и не подлеже обавези израде стратешке процене.

6. Општи циљеви израде плана

Обзиром да је предметни блок током свог развоја прешао из типологије блока ван централне зоне са партајама, преко трансформације осамдесетих и деведесетих година, када је започета замена индивидуалног становања, колективним типом становања, до блока у централној зони, на улици првог река, ул. 27. марта.

Чињеница да ширу локацију око предметног блока, чине објекти комерцијалног типа, пословање, пијаца и да је као таква локација погодна за квалитетан тип вишепородичног становања. Локација која је оријентисана ка улици 27 марта, а која је раније била локација за технички преглед возила је једна од изузетно повољних локација за стамбену изградњу. Обзиром на величину наведене парцеле која је битно већа од свих осталих



парцела у блоку, као и са дубином 4 парцеле истог блока, намеће специфично решење стамбеног простора у оквиру параметара датих за мешовити блок.

Други део блока ка Далматинској улици представља класичну стамбену структуру, чија ће типологија зависити од специфичности облика постојећих катастарских парцела и правила за формирање нових грађевинских парцела.

7. Предлог планског решења

Као што се може видети из описаних циљева, предлог планског решења је сложен, јер се величина и облик парцела веома разликују, као и затечена типологија стамбених објеката. Издвајају се целине:

Део улице Др Драгослава Поповића од броја 11 до Далматинске улице где је дошло до укрупњавања парцела и формирања низа вишепородичне стамбене изградње. Део Далматинске улице до половине улице Ђушине су стари објекти једнострано и двострано узидани, типа партаја. Од Ђушине улице до улице 27. марта су временом извршене замене приземних објеката, вишеспартним стамбеним објектима.

Улица 27 марта је израђена са сва објекат који предствљају репере будуће градње. Између њих је наведена локација која је сада неизграђена, ширине око 25.0м и дубине око 60м. Овакав облик и намена омогућавају да се на наведеној парцели предвиде два стамбена објекат у оквирима урбанистичких параметара за намену: мешовити градски центри – М1.

7.1. Планирана претежна намена површина

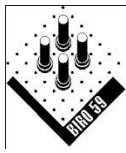
Предложене планиране намене су

- **становање - зона С5, зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града;**
- **мешовити градски центри – М1, зона мешовитих градских центара у зони центра Београда.**

Планиране површине за становање – С5 зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града;

Основни урбанистички параметри су

- максимални степен заузетости 70%

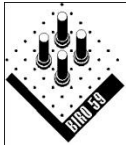


- индекс заузетости угаоних парцела се увећава за 15%
- максимална висина венца је 24.0м (висина слемена 27,5м)
- максимална висина објекта је 1.5 ширина улице
- Планиране површине за **мешовите градске центре – М1, зона мешовитих градских центара у зони центра Београда.**

Основни урбанистички параметри су

- максимални степен заузетости 60%, изузетно 70% уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП
- индекс заузетости угаоних парцела се увећава за 15%
- максимална висина венца је 32.0м (висина слемена 37,0м)
- максимална висина објекта је 1.5 ширина улице
- однос становања и пословања је 80%:20%

У фази Нацрта ће се детаљно одредити биланси површина, урбанистички параметри за парцеле које су у обухвату плана, као и планирани капацитети изградње.



БИРО 59 д.о.о. Привредно друштво за пројектовање и остале услуге, Булевар ослобођења 7-9, Београд
тел. + 381 11 344 99 87, biro059@gmail.com; biro59@beotel.rs; www.biro59.rs

ДОКУМЕНТАЦИЈА СА ТЕРЕНА

Приказ блока са појединачним приказом парцела.