

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ
„КРУНСКИ ВЕНАЦ“ – БЛОКОВИ ИЗМЕЂУ УЛИЦА:
КАЛЕНИЋЕВА, МИЛЕШЕВСКА, ВОЈВОДЕ ДРАГОМИРА,
НОВОПАЗАРСКА И МАКСИМА ГОРКОГ,
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР**

- Елаборат за рани јавни увид -



Боград, 2019. године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП Његошева 84, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ Краљице Марије 1
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ Булевар деспота Стефана 56, Београд
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх. .
РАДНИ ТИМ:	
Сарадници:	Андреа Ђорђевић, маст.инж.арх. Зоран Митровић, арх.тех.
Саобраћајно решење:	Игор Теофиловић, дипл.инж.сао. Јасминка Ђукић, дипл.инж.грађ.
Инжењерскогеолошки услови:	Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Водоводна и канализациона мрежа:	Александар Ранковић, дипл.инж.грађ. Снежана Крстић, с.инж.грађ.спец.
Електроенергетска и тт мрежа:	Весна Вокши, дипл.инж.ел.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.
Зелене површине и заштита природе:	Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.
Објекти и комплекси јавних служби:	Гордана Бура, дипл.инж.арх. Емил Димитров, дипл.инж.арх.
Геодезија:	Зоран Ћировић, дипл.инж.геод. Наташа Лазић, дипл.геод.тех.
Заштита културног наслеђа:	Соња Костић, дипл.ист.ум.
Заштита животне средине:	Тања Поткоњак, дипл.физ.хем.
Постојећа планска документација:	Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн. Ивана Младеновић, дипл.економиста
Техничка сарадња:	Наца Оташевић, маш.словослаг. Властимир Белановић, тех.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

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

Јадранка Живковић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
1. УВОД.....	1
2. ОБУХВАТ ПЛАНА.....	1
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....	2
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ.....	4
4.1. Постојећа планска документација.....	4
4.2. Постојеће коришћење земљишта.....	5
4.2.1. Постојеће површине јавне намене.....	5
Мрежа саобраћајница.....	5
Водоводна мрежа.....	6
Канализациона мрежа.....	6
Електроенергетска мрежа.....	7
Телекомуникациона мрежа.....	7
Топловодна мрежа.....	7
Гасоводна мрежа.....	7
Зелене површине.....	7
Објекти и комплекси јавних служби.....	7
4.2.2. Постојеће површине остале намене.....	8
Површине за становање.....	8
5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ.....	11
5.1. Заштита културних добара.....	11
5.2. Заштита животне средине.....	12
5.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена.....	12
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	13
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	13
7.1. Планирана претежна намена површина.....	13
7.1.1. Површине јавне намене.....	14
Планирана мрежа саобраћајница.....	14
Водоводна мрежа.....	15
Канализациона мрежа.....	15
Електроенергетска мрежа.....	15
Телекомуникациона мрежа.....	15
Топловодна мрежа.....	15
Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби.....	15
Планиране зелене површине.....	17
7.1.2. Површине осталих намена.....	17
Планиране површине за становање.....	17
Планиране површине за мешовите градске центре.....	18
7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП.....	18
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	19
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	20
III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА.....	20

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ „КРУНСКИ ВЕНАЦ“ – БЛОКОВИ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: КАЛЕНИЋЕВА, МИЛЕШЕВСКА, ВОЈВОДЕ ДРАГОМИРА, НОВОПАЗАРСКА И МАКСИМА ГОРКОГ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације амбијенталне целине „Крунски венац“ – блокови између улица: Каленићева, Милешевска, Војводе Драгомира, Новопазарска и Максима Горког, градска општина Врачар (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације амбијенталне целине „Крунски венац“ – блокови између улица: Каленићева, Милешевска, Војводе Драгомира, Новопазарска и Максима Горког, градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 88/18), коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25. септембра 2018. године.

Такође, донето је и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације амбијенталне целине „Крунски венац“ – блокови између улица: Каленићева, Милешевска, Војводе Драгомира, Новопазарска и Максима Горког, градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 88/18).

Одлука о изради Плана је донета на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, бр. 49948/6-01 од 06.09.2018., а која је покренута на основу дописа Завода за заштиту културе града Београда, бр. Р3359/18 од 04.09.2018., у коме се наглашава да је целину „Крунски венац“, која је евидентирана као добро које ужива статус претходне заштите (ев. лист бр. 7.22. од 03.07.2018.), потребно плански артикулисати и усмерити реализацију у духу таквих амбијенталних вредности.

Према програмском задатку Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, дефинисано је да је приликом израде Плана потребно применити одговарајуће урбанистичке параметре (посебну пажњу обратити на дозвољену спратност), услове уређења и грађења, који треба да буду усклађени са мерама заштите које прописује надлежна институција, а у циљу очувања препознатљиве амбијенталне целине, која, као и појединачни објекти у њој, поседује културно-историјску и архитектонску вредност.

Закључком Комисије за планове Скупштине града Београда (у даљем тексту Комисија), са 69. седнице, одржане 10.12.2019. године, проширена је граница Плана, тако да обухвата и и катастарске парцеле на којима се налази Основна школе „Јован Миодраговић“.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком о изради Плана и закључком Комисије са 69. седнице, обухваћен је део територије Градске општине Врачар између Каленићеве улице, Милешевске улице, границе комплекса Основне школе „Јован Миодраговић“, Улице војводе Драгомира, Новопазарске улице и Улице Максима Горког.

Површина обухваћена Планом износи око 4.6 ха.

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

- орто-фото снимак;
- копија плана и
- катастар водова и подземних инсталација;

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" у Р 1: 1000.

Коначна граница Плана утврдиће се у фази израде и верификације нацрта Плана.

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 и 97/17) (у даљем тексту: ПГР Београда). Извод из ПГР Београда је саставни део документације овог Елабората.

Према ПГР Београда, подручје обухваћено Планом припада целини II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара.

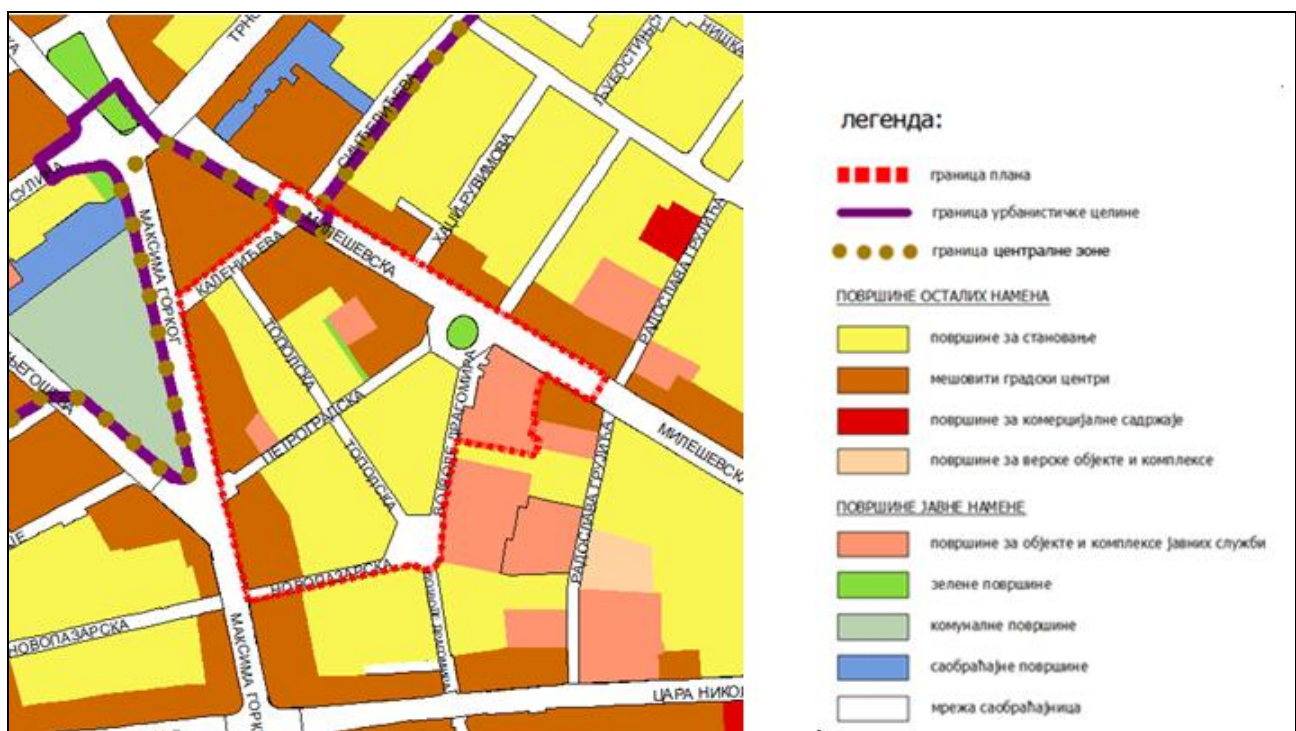
У граници Плана, планиране су:

Површине јавне намене:

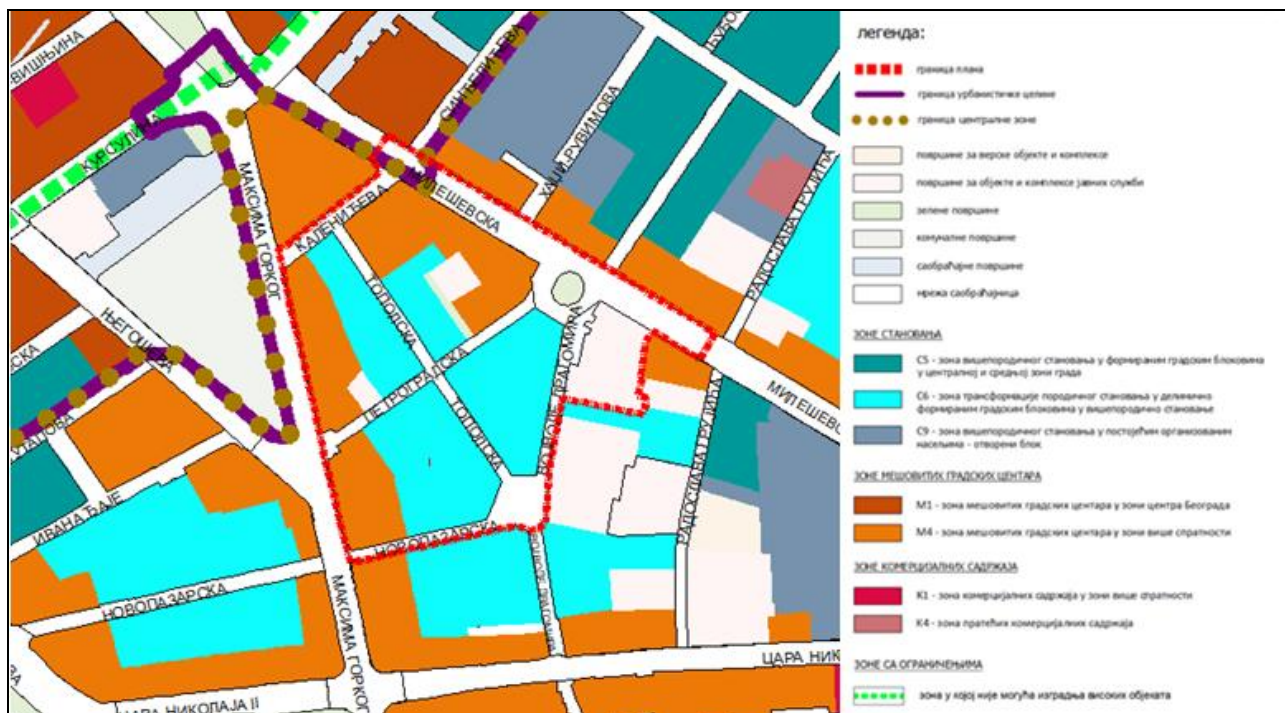
- мрежа саобраћајница
- површине за објекте и комплексе јавних служби
 - предшколске установе
 - основне школе
- зелене површине
 - сквер

Површине осталих намена:

- површине за становање
 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање – С6
- површине за мешовите градске центре
 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности – М4



Извод из ПГР Београда / Графички прилог 2-4 – Планирана намена површина



Извод из ПГР Београда / Графички прилог 4-4 – Подела на зоне са истим правилима грађења

Намене дефинисане у графичким прилозима 2-1 до 2-9 "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Наведена компатибилност намена примењује се у даљој разради плана генералне регулације, кроз израду планова детаљне регулације, а за планиране намене у подручјима за непосредну примену плана генералне регулације примењују се правила за компатибилност намена, дефинисана за зоне са истим правилима грађења.

Табела „Компатибилност намена“

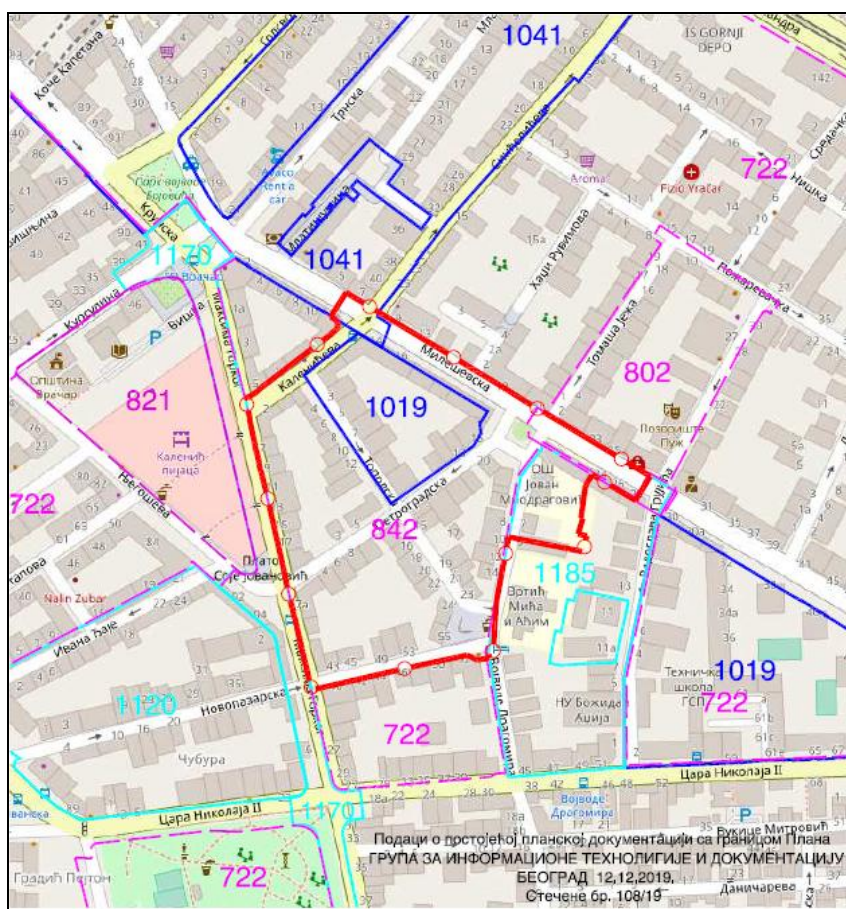
		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												
		Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовит и градски центри	Површине за Комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Саобраћајне површине	o	X ¹		X ¹	X ⁸				X ⁹	X ⁸			X
	Површине за објекте и комплексе јавних служби	X ¹	X ¹		X ¹	o	X ³						X ¹¹	X
	Површине за становање	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	o	X	X			X	X
	Мешовити градски центри	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	X	o	X			X	X
	Јавне зелене површине/шуме	X ¹	X ¹		o									X

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљупланску разраду и у свим другим наменама.
- 3 Спортски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру објеката јавних служби (школа, установа социјалне заштите и др.)
- 8 У оквиру саобраћајних површина могу се наћи јавне службе као пратећи садржаји, магацини и складишта, под условом да су задовољени критеријуми и мере заштите животне средине везани за њихову намену и локацију.
- 9 У оквиру саобраћајних површина могу се планирати и пратећи комерцијални садржаји.
- 11 У оквиру болничких комплекса могу се реализовати и верски објекти.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација



Подаци о постојећој планској документацији

Предметни простор је у потпуности био обухваћен Регулационим планом реконструкције блокова између улица: Максима Горког, Милешевске (С. Ковачевића) и 14. децембра („Службени лист града Београда“, бр. 10/99), који је ступањем на снагу ПГР Београда, у делу стављан ван снаге, односно планирана је непосредна примена правила грађења ПГР Београда за блокове 1, 3 и 4 из предлога овог Плана, док се блок 2 и даље спроводи на основу преиспитаног наведеног регулационог плана. Такође, део Милешевске улице, у граници овог Плана, спроводи се на основу преиспитаног Регулационог плана Булеvara револуције (Булевар краља Александра) – деоница од Таковске улице до Улице Синђелићева (блокови А1-А19, Б11, Б17) („Службени лист града Београда“, бр. 15/01), а блок 5 (комплекс Основне школе „Јован Миодраговић“) спроводи се на основу Плана детаљне регулације блока између улица Милешевске, Војводе Драгомира, Цара Николаја Другог и Радослава Грујића, општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 35/08).

Планови у контактном подручју

Граница Плана се са западне стране граничи са регулационом линијом Улице Максима Горког, која је дефинисана Планом детаљне регулације саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке улице) („Службени лист града Београда“, бр. 30/07), а са источне стране, у делу, са границом регулационе линије Улице војводе Драгомира дефинисаном Планом детаљне регулације блока између Улица Милешевске, Војводе Драгомира, Цара Николаја другог и Радослава Грујића, општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 35/08).

Наведене регулационе линије су преузете као стечена урбанистичка обавеза.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се:

површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница
- зелене површине и
- објекти и комплекси јавних служби.

површине остале намене

- површине за становање.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојеће коришћење земљишта“, у Р 1: 1000.

4.2.1. Постојеће површине јавне намене

Мрежа саобраћајница

Унутар границе Плана, налазе се следеће улице:

- Каленићева, у рангу улице првог реда,
- Милешевска, у рангу улице другог реда,
- Петроградска, Тополска, Војводе Драгомира и Новопазарска које су део секундарне уличне мреже града.

Простор у оквиру границе Плана, са западне стране тангира Улица Максима Горког, у рангу улице првог реда.

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају улицама Максима Горког и Каленићевом. Такође, у оквиру петоминутне пешачке доступности налазе се стајалишта ЈГПП-а (аутобуског и тролејбуског подсистема) у Улици цара Николаја Другог.

У постојећем стању паркирање се обавља на припадајућим парцелама и у регулацији саобраћајница (Милешевска, Каленићева, Тополска, Петроградска, Војводе Драгомира и Новопазарска. Паркинг места припадају Зони III у оквиру Зонског система паркирања у Београду, у оквиру које је време трајања паркирања ограничено на три сата, уз могућност продуженог паркирања од једног сата). Услед недовољног броја паркинг места, присутно је нерегуларно паркирање на свим расположивим површинама.



Паркирање у регулацији саобраћајница



У оквиру планиране мреже саобраћајница изведена је и следећа инфраструктурна мрежа:

Водоводна мрежа

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

- В2Л100 mm, В2Л150 mm и В2Л350 mm у Милешевској улици,
- В2Ч150 mm и В1Ч500 mm у Каленићевој улици,
- В2Л150 mm и В2Л200 mm у улици Максима Горког,
- В2Л80 mm у Тополској улици,
- В2Л150 mm у Петроградској улици,
- В2Л150 mm у Новопазарској улици,
- В2Л100 mm и ВПЛ150 mm у улици Војводе Драгомира,
- В2Л80 mm (обострано) и В2Л150 mm у Његошевој улици.

Канализациона мрежа

Локација предметног плана припада Централном канализационом систему, делу на коме се каналисање обавља општим начином преко колектора ОБ60/110cm у улици Максима Горког, као и преко секундарне мреже на предметном простору. Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим улицама предметне локације: у Милешевској улици ОК250 mm, у Каленићевој улици ОК300 mm, у улици Максима Горког ОК350 mm, у Тополској улици ОК250 mm, у Петроградској улици ОК300 mm, у Новопазарској улици ОК250 mm, у улици Војводе Драгомира ОК250 mm и Његошевој ОК350 mm.

Електроенергетска мрежа

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

Телекомуникациона мрежа

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

Топловодна мрежа

Предметни простор припада топлификационом систему топлане "Коњарник", односно топлотном конзуму изведеног магистралног топовода пречника $\varnothing 457.2/6.3$ mm положеног у Милешевској улици.

Постојећи објекти који се налазе у оквиру предметног Плана делимично су топлификовани путем постојећих топоводних прикључака и топлотних подстаница, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел.енергија или пећи са различитим основним енергентима).

Гасоводна мрежа

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа.

Зелене површине

Сквер оивичен улицама Војводе Драгомира, Милешевском и Петроградском, садржи основни мобилијар (клупе, корпе за отпатке и др.), стазе, као и затрављене површине са млађим садницама лишћарског дрвећа, шибља и примерком кедровог дрвета висине око 10 m. Постојећа трафо станица ограђена је, а у смеру ка улици, озелењена пузавицом. Иза слободних и зелених површина сквера, налази се простор под асфалтном подлогом који је намењен за паркирање возила.



Постојеће зелене површине



Објекти и комплекси јавних служби

У оквиру границе предметног Плана, у улици Петроградској бр. 3, налази се постојећа предшколска установа - јасле „Маза“ са капацитетом до 65 деце. Објекат има око 200 m².



Постојећа предшколска установа



Постојећа основна школа

Такође, у граници Плана налази се и комплекс Основне школе „Јован Миодраговић“, на углу Милешевске и Улице војводе Драгомира 1, капацитета око 1045 ученика (40 одељења).

Ван границе плана, у непосредном окружењу, на петоминутној пешачкој дистанци, налазе се и неопходни објекти социјалне инфраструктуре:

- Дечија установа „Мића и Аћим“ у Улици Војводе Драгомира 11, капацитета око 330 деце, на пешачкој дистанци од око 100 m.
- Дом здравља “Врачар“, Улица Бојанска 16, објекат примарне здравствене заштите на пешачкој дистанци од око 600 m.

Према ПГР Београда, изградњом још 1-5 објекта ПУ у оквиру целине II, којој припада и предметно подручје, би се на нивоу целине могли достићи прописани нормативи и стандарди. У граници Плана, у блоку 2, постоји локација, односно резервисана површина за уређење и изградњу, односно реконструкцију постојећег објекта у објекат предшколске установе. У том смислу, при даљој планској разради треба имати у виду да се подручје ове целине налази у централној градској зони и да је већим делом изграђено (изузев зона планираних за значајнију урбану реконструкцију) и да у оквиру такве структуре у већини случајева не постоје услови за планирање објеката ПУ-а према максимално планираним нормативима.

4.2.2. Постојеће површине остале намене

Површине за становање

У површинама за становање, у постојећем стању, издвајају се три карактеристичне зоне:

- зона са објектима вишепородичног становања са делатностима у приземљу објеката, претежне спратности П+4 до П+5, са двострано узиданим објектима, дуж улица Максима Горког, Каленићеве и Милешевске;
- зона са објектима вишепородичног становања претежне спратности П+2 до П+3, углавном дуж Тополске и Петроградске улице, као и Новопазарске, која је настала трансформацијом породичног у вишепородично становање и
- зона са објектима породичног становања претежне спратности П+1 до П+2, на појединачним парцелама дуж Тополске улице, Петроградске и Војводе Драгомира.



Постојећа типологија стамбених објеката са претежном висинском регулацијом



Петроградска улица



Милешевска улица



Каленићева улица



Улица Војводе Драгомира



Угао улица Тополске и Новопазарске



Угао улица Максима Горког и Петроградске



Улица Максима Горког



Улица Максима Горког



Тополска улица



Тополска улица

5.2. Заштита животне средине

У оквиру планског подручја се не врши мониторинг чинилаца животне средине. На основу података са мерних места у непосредној околини констатовано је да на квалитет ваздуха и ниво комуналне буке највећи утицај има саобраћај, док су остале активности од мањег значаја.

Контрола специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила (угљенмоноксид, азотдиоксид, сумпордиоксид, олово и лако испарљива органска једињења) се обавља на мерном месту "Славија" које је најближе планском подручју. Приметан је опадајући тренд измерених количина сумпордиоксида и олова у ваздуху након доношења прописа о забрани употребе оловних бензина, док су константна прекорачења у погледу емисије азот диоксида. На разматраном простору се очекују ниже концентрације загађујућих материја због мање фреквентности саобраћаја.

С обзиром да на предметном подручју и у његовој околини не постоји мерно место за контролу нивоа комуналне буке у животној средини из редовног Програма мерења нивоа буке у животној средини, као меродавно за поређење одабрано је мерно место „Хаџи Проданова“, где је током 2016.године вршено мерење у оквиру пројекта „Акустичко зонирање дела централне зоне града Београда“. На мерном месту „Хаџи Проданова“ ниво буке је износио током дана 65dB(A), а у току ноћи 61 dB(A). Мерно место се налази у стамбеној зони где су граничне вредности 55 dB(A) за дан и вече и 45 dB(A) за ноћ, те се може констатовати да су измерене вредности изнад дозвољених граничних вредности, а да су одступања нарочито изражена ноћу. Како се мерно место налази у мирној улици, претпоставља се да су вредности сличне или нешто ниже у оквиру планског подручја.

Скупштина града Београда донела је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације амбијенталне целине „Крунски венац“ – блокови између улица: Каленићева, Милешевска, Војводе Драгомира, Новопазарска и Максима Горког, градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 88/18).

5.3. Инжењерскогеолошке карактеристике терена

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР Београда истражни простор припада Региону А који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошком рејону **IA1**. Овај рејон обухвата стабилне терене са нивоом подземне воде на дубини од преко 5m. Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени су оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становане, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена

Рејон IA1

Основни морфолошки облици на ширем простору предметне локације настали су радом маринске ерозије, преко којих су навејани еолски седименти који су модификовани деловањем процеса површинског распадања. Приликом урбанизације терена извршена су засецања, усецања и насипања, а у циљу нивелације и регулације терена (дебљина насипа иде и преко 2m).

Површинске делове изграђују седименти кварталне старости, а геолошку основу терена изграђују седименти терцијерне-панонске старости. Квартарни седименти су уједначене дебљине и представљени су са лесним комплексом у чијој подини су утврђени делувијално-пролувијални седименти. Терцијарни седименти су представљени са лапоровитим глинама и лапорима и јављају се на дубини од 9-10m. Ниво подземне воде се налази на контакту лесоидних и делувијално-пролувијалних седимената, на дубини од 5-6m од површине терена. Терен је у садашњим условима стабилан.

Имајући у виду приказана инжењерскогеолошка својства терена, дају се следеће геотехничке препоруке:

- При планирању објекта високоградње, због присуства лесних наслага осетљивих на допунска слегања при провлажавању, неопходно је објекте заштитити од утицаја површинских вода као и вода из водоводно канализационе мреже. Објекте високоградње

могуће је плитко фундирати, при чему ће се темељни контакт остварити у слојевима леса или погребене земље.

- При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини леса да је осетљив на додатна провлажавања. Грађевински ископи се до дубине од 2m могу изводити без заштите, док се дубљи ископи морају подграђивати. Неопходно обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационе мреже и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Препоручује се да се комплетна водоводно-канализациона мрежа стави у технички ров.
- При пројектовању саобраћајних површина неопходно је обезбедити контролисано и ефикасно одвођење површинских вода и спречавање њиховог дужег задржавања на површини терена.
- Лесовидни материјали се могу користити за затрпавање водоводних и канализационих траншеа, као и за потребе нивелационог уређења и израду саобраћајница (као "подтло") уз адекватне услове уградње и збијања.

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).

Потенцијал простора

Потенцијал овог простора свакако представља његова локација у оквиру Врачара и доступност свих неопходних јавних садржаја у петоминутној пешачкој дистанци. Живот у мирним улицама, а у близини атрактивних садржаја (трговачки карактер Булевара краља Александра, Каленић пијаца и сл.) и опремљеност техничком и социјалном инфраструктуром (школе, вртићи, дом здравља, административни објекти) као и повезаност са јавним градским саобраћајем, има своје предности. Из тог разлога локација је атрактивна и пожељна за становање.

Ограничење свакако представља недостатак паркинг места, што је и последица нереализације подземних гаража унутар блока, планираних по претходном планском документу.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је дефинисање јавног интереса, површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења предметног простора ради подизања стандарда становања.

Циљ плана је:

- преиспитивање и дефинисање максималних параметара изградње у блоку,
- очување постојећих стамбених објеката који чине амбијенталну целину,
- унапређење и уређење постојећих зелених површина,
- решавање дефицита у броју паркинг места.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница
- површине за објекте и комплексе јавних служби
 - предшколске установе - J1
 - основна школа – J2
- зелене површине
 - зелене површине – сквер - ЗП2

Површине осталих намена:

- површине за становање
 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање – С6
- површине за мешовите градске центре
 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности – М4

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 1000.

7.1.1. Површине јавне намене**Планирана мрежа саобраћајница**

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда. Милешевска улица остаје у рангу улице другог реда, Каленићева улица губи ранг улице првог реда и постаје део секундарне уличне мреже, док остале улице унутар предметног подручја (Петроградска, Тополска, Војводе Драгомира и Новопазарска) остају део секундарне уличне мреже.

Улица Максима Горког, која тангира границу Плана са западне стране, остаје у рангу улице првог реда.

Према стратешким плановима развоја бициклическог саобраћаја у Београду, Милешевском улицом планирана је бициклическа стаза.

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

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места на основу важећих норматива.

Из Плана детаљне регулације саобраћајног правца Максима Горког (од Каленић пијаце до Устаничке улице („Службени лист града Београда“, бр. 30/07), преузето је саобраћајно решење Улице Максима Горког.

Из Регулационог плана Булевар Револуције (Булевар краља Александра) – деоница од улице Таковске до улице Синђелићеве (блокови А1-А9, Б11, Б17) („Службени лист града Београда“, бр. 15/01), преузето је саобраћајно решење дела улице Милешевска у зони раскрснице са ул. Каленићева. У наставку се планира саобраћајно решење ул. Милешевска у оквиру постојеће регулације са двосмерним коловозом ширине 7.0m, обострано са местима за управно паркирање ширине 5.0m и тротоарима променљиве ширине од 1.5m до 3.0m због променљиве ширине катастарске парцеле.

За остале саобраћајнице унутар граница предметног Плана задржава се постојећа регулација (катастарских парцела саобраћајница) због просторних ограничења (постојећи вишеспратни објекти до границе парцеле). Због намене околног простора и дефицита у местима за паркирање за постојеће вишеспратне објекте планира се саобраћајно решење са умирењем саобраћаја и уличним паркирањем - тзв. интегрисане улице. Планирају се једносмерне улице са коловозом ширине 3.5m, обострано тротоарима ширине 1.5m и подужним паркирањем ширине 1.5m.

У оквиру границе Плана планира се 157 паркинг места, од тога:

- 92ПМ за управно паркирање у регулацији улице Милешевска,
- 18ПМ за подужно паркирање у регулацији улице војводе Драгомира,
- 22ПМ за подужно паркирање и 4ПМ за косо паркирање у регулацији улице Петроградска,
- 21ПМ за подужно паркирање у регулацији улице Тополска,

Паркинг места ће у Нацрту Плана бити усклађена са колским улазима на парцеле.

У оквиру планиране мреже саобраћајница планирана је и следећа инфраструктурна мрежа:

Водоводна мрежа

Секундарну мрежу мањег пречника од Ø150 mm, у Милешевској, Тополској, Војводе Драгомира и Његошевој улици, потребно је реконструисати на пречник најмање Ø150 mm.

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

Уколико радни притисак не може да задовољи потребе за водом виших делова планираних објеката, потребно је планирати постројења за повећање притиска.

Водоводну мрежу унутар разматраног простора, планирати сходно наменама, поребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. Димезије водоводне мреже одредити на основу важећих стандарда и техничких норматива Београдског водовода.

Техничку документацију радити према важећим нормативима и условима ЈКП БВК.

Канализациона мрежа

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

Канализациону мрежу унутар разматраног простора, планирати сходно наменама, поребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др. Минимални пречник нове канализације мора бити мин. Ø300 mm.

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

Електроенергетска мрежа

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати у току израде Нацрта плана.

Телекомуникациона мрежа

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

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано у току израде Нацрта плана.

Топловодна мрежа

Планирани потрошачи могу се прикључити на постојећу топоводну мрежу изведена унутар границе Плана изградњом топоводних прикључака и претварањем котларница у топлотне подстанице.

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

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

Планиране предшколске установе – Ј1

У блоку 1 задржава се постојећа предшколска установа - јасле „Маза“.

Назив установе	Адреса	БРГП обј. (m ²)	Површина парцеле (m ²)	Грађевински капацитет	Број деце	П. (m ²) комплекса по детету
Маза	Петроградска 3	200	340	48	65	5.23

Такође, имајући у виду смернице ПГР Београда, којима је евидентиран недостатак предшколских установа у целини II, у блоку 2, у унутрашњости блока, планирана је дечија установа, чија је локација дефинисана и важећим Регулационим планом реконструкције блокова између улица: Максима Горког, Милешевске (С. Ковачевића) и 14. децембра („Службени лист града Београда“, бр. 10/99).

Према ПГР Београда, величина, односно капацитет објеката предшколских установа је ограничен на 270 корисника.

Максимална дозвољена спратност објекта је П+2, с тим што на другом спрату није дозвољен смештај јаслених и вртићких група, односно боравак деце, већ само пратеће и помоћне просторије, као што су просторије управе, здравствене неге, кабинети педагога, психолога, и сл. Површина објекта је $6.5-7.5\text{m}^2$ / по детету.

Планирана основна школа – Ј2

У блоку 5 задржава се постојећа основна школа у Улици војводе Драгомира бр.1.

Бр.	Назив установе	Адреса	Број смена	БРГП објекта (m^2)	Површина парцеле (m^2)	Број ученика	Број наставних просторија	Број одељења	П (m^2) комплекса по ученику у смени
4	Јован Миодраговић	Војводе Драгомира 1	2	4120	2930	1047	27	40	2.80

Потребна величина земљишта за основну школу одређује се у зависности од капацитета школе, односно броја ученика у школи. Укупна величина потребног земљишта за основну школу износи $22 - 25\text{m}^2$, а БРГП површина објекта је $6,5-7,5\text{m}^2$ / по ученику. Само изузетно, у густо изграђеним деловима насеља, минимум земљишта може бити умањен за једну петину под условом да у близини школе постоје отворене зелене површине и/или спортски терени које школа може користити. Нормативи при димензионисању парцеле се рачунају за одређени капацитет корисника са радом у једној смени.

Основну школу „Јован Миодраговић“ похађа 1047 ученика, распоређених у 40 одељења, а настава се, због недостатка простора, изводи у две смене. Објекат је наменски грађен за потребе основне школе капацитета 720 ученика, распоређених у 24 одељења у једној смени. Имајући у виду да постојећи објекат не задовољава стандарде дефинисане Планом генералне регулације, интервенције на постојећем објекту, у циљу повећања капацитета броја ученика, нису могуће. Могућа је реконструкција и доградња постојећег објекта спратности П+1 у комплексу школе, у циљу осавремењавања наставе и побољшања услова коришћења објекта. Максимална дозвољена спратност објекта је П+2 до П+4.

Планирани објекти и комплекси јавних служби у окружењу

Објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе и установе примарне здравствене заштите, представљају неопходну социјалну инфраструктуру, која се налази на петоминутној пешачкој дистанци, како је то приказано на графичком прилогу „Анализа доступности и повезаности планиране мреже јавних простора“, који је саставни део документације плана.

У односу на планирани број нових становника (87), односно 9 деце школског узраста, на подручју плана није потребно обезбедити нову основну школу и установу примарне здравствене заштите, а нови становници, потребе за потребном здравственом заштитом решаваће у Дому здравља “Врачар“, Улица Бојанска 16, објекат примарне здравствене заштите на пешачкој дистанци од око 600 m.

Планиране зелене површине

У оквиру границе Плана задржава се постојећа зелена површина, која је планирана као зелена површина – сквер ЗП2, на углу улица Петроградске и Војводе Драгомира, коју је потребно реконструисати и уредити и прилагодити планираном саобраћајном решењу, које ће бити дефинисано у Нацрту плана.

Сачувати постојеће квалитетно зеленило (млађе саднице дрвећа, шибље, као и стабло кедре) и простор допунити новим затрављеним површинама на којима ће се садити дрвеће, шибље, полегло жбуње, пузавице и сезонско цвеће.

Поставити основни улични мобилијар (клупе, корпе за отпатке, осветљење и др.). Поставити квалитетне засторе, а могуће је поставити и чесму, мању фонтану, водоскок и др.

Ограду око постојеће трафо станице, која је делимично озелењена пузавицом, у потпуности озеленити садњом пузавица и тиме је изоловати у односу на непосредну околину.

Изабрати здраве саднице, отпорне на негативне микроклиматске услове и загађен ваздух и избегавати оне врсте које су препознате као алергене и инвазивне.

Приликом реконструкције постојећег сквера није дозвољена изградња нових надземних и подземних објеката, осим инфраструктурних објеката од општег интереса утврђених на основу закона.

Такође ће се кроз израду Нацрта плана, у складу са планираним саобраћајним решењем, размотрити планирање новог сквера на углу улица Новопазарске и Тополске, који се налази у оквиру тротоара у регулацији саобраћајница.

7.1.2. Површине осталих намена

Имајући у виду специфичан задатак израде предметног плана, односно очување амбијенталне целине, у оквиру границе Плана задржавају се сви постојећи објекти уз могућност реконструкције доградње или замене, у складу са општим смерницама, тако да висина нових, односно реконструисаних објеката по ободним улицама: Милешевској, Максима Горког, Каленићевој и Новопазарској не буде већа од 18 m, односно максималне спратности до П+4, а у унутрашњим улицама: Тополској, Петроградској и Војводе Драгомира, не буде већа од 12 m, односно максималне спратности до П+3.

Детаљни параметри и висине за појединачне објекте који чине амбијенталну целину, биће дефинисани у Нацрту Плана у складу са условима и мерама заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Планиране површине за становање

Планиране површине за становање у складу са типологијом становања из ПГР Београда припадају зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање – С6

Површина планирана за становање, у оквиру границе Плана, износи око 1.6 ha. У оквиру становања може бити заступљена компатибилна намена - комерцијални садржаји. Удео компатибилне намене у основној планираној намени као и дефинисање прецизних урбанистичких параметара биће предмет Нацрта Плана.

Планирани урбанистички параметри у зони С6 - зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање:

- индекс заузетости („З“) на парцели до 60%,
- максимална висина венца објекта је 12.0 m (максимална висина слемена објекта је 15.0),
- минимални проценат слободних и зелених површина је 40%.

Планиране површине за мешовите градске центре

Планиране површине за мешовите градске центре, у складу са типологијом мешовитих градских центара из ПГР Београда, припадају зони мешовитих градских центара у зони више спратности - М4.

Површина планирана за мешовите градске центре, у оквиру границе Плана, износи око 1.2 ha.

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%.

Планирани урбанистички параметри у зони зони мешовитих градских центара у зони више спратности - М4:

- индекс заузетости („З“) на парцели до 60%,
- максимална висина венца објекта у Улици Милешевској је до 21.0m, а максимална висина слемена објекта је до 24.5m, а у Улици Максима Горког, Каленићевој и делу Тополске и Новопазарске, максимална висина венца објекта је до 18.0 m (максимална висина слемена је до 21.5m),
- минимални проценат слободних и зелених површина је 40%.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (m ²)	%	планирано (m ²)	%
површине за становање	29231	63	16523	36
површине за мешовите градске центре	-	-	11856	26
површине за објекте и комплексе јавних служби	3270	7	3874	8
зелене површине	382	1	382	1
мрежа саобраћајница	13472	29	13720	29
УКУПНО	46355	100	46355	100

Табела процењене планиране БРГП

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо) m ²	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо) m ²
површина плана	46355	46355
БРГП становања	54525	33411
БРГП мешовитог градског центра	-	23314
БРГП објеката и комплекса јавних служби	4320	5120
БРГП укупно	58845	61845
број станова	478	508
број становника	1386	1473
број запослених	60	65

Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре

апроксимативна једновременна снага	Pj = нових 140 kW
планирани вид грејања	даљинско грејање
број телефонских прикључака	нових 35
средња дневна потрошња воде	Q ср.дн. = 6.8l/s Q пожарни = 10l/s

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			
Намена	Зона	"З" индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"И" макс. индекс изграђености парцеле/ или БРГП	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина
Површине за становање	С6	60 %	12 m	40 %	2.8	60 %	12 до 18 m	40 %
Површине за мешовите градске центре	М4	60 %	18 до 21 m	40 %	5.0	60 %	32 m, изузетно 44.2 m	40 %
Површине за објекте и комплексе јавних служби	Ј1	60 %	П+1, изузетно П+2	мин. 10 m ² по кориснику	6,5-7,5 m ² / по детету	-	П+1, изузетно П+2	мин. 10 m ² по кориснику
Површине за објекте и комплексе јавних служби	Ј2	50%	П+2 до П+4	50%	6,5-7,5 m ² / по ученику	-	П+2	-

У фази израде 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:

- очување амбијенталних вредности и стандарда становања;
- уређење јавних зелених површина и опремање адекватним урбаним мобилијаром;
- решавање дефицита у броју паркинг места и
- заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације блока.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | P 1: 1000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1: 1000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1: 1000 |

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације амбијенталне целине „Крунски венац“ – блокови између улица: Каленићева, Милешевска, Војводе Драгомира, Новопазарска и Максима Горког, градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 88/18)
2. Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације амбијенталне целине „Крунски венац“ – блокови између улица: Каленићева, Милешевска, Војводе Драгомира, Новопазарска и Максима Горког, градска општина Врачар („Службени лист града Београда“, бр. 88/18).
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Програмски задатак Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда
6. Анализа доступности и повезаности планиране мреже јавних простора
7. Записник са 69. седнице Комисије за планове Скупштине града Београда
8. Изјава одговорног урбанисте