

## A.1. Увод

Изради Плана детаљне регулације за део блока уз улицу Браће Јерковић, Градска општина Вождовац (Сл. лист града Београда бр. 152/20), на иницијативу правног лица ЕКОГРАДЊА из Београда, корисника и власника парцеле у оквиру границе предложеног плана.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину IX-03 бр. 350.14-24/2020 од 20.11. 2020. године.

## A.2. Правни основ израде плана

### Правни основ за израду плана

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока уз улицу Браће Јерковић, Градска општина Вождовац (Сл. лист града Београда бр. 152/20)

## A.3. Обухват плана

Предложеним планом је обухваћен део плански изграђеног насеља Браће Јерковић. Оријентациона површина је 1.32 ха, а тачна површина ће бити дефинисана по изради Нацрта плана.

За израду елабората су коришћене подлоге:

- ажурна катастарско топографска подлога
- ортофото снимак
- УТУ за изградњу спортских терена и пратећег објекта у насељу Браће Јерковић II
- копија плана водова 1:500

**Табела 1:** Попис и површине катастарских парцела Р 1:500

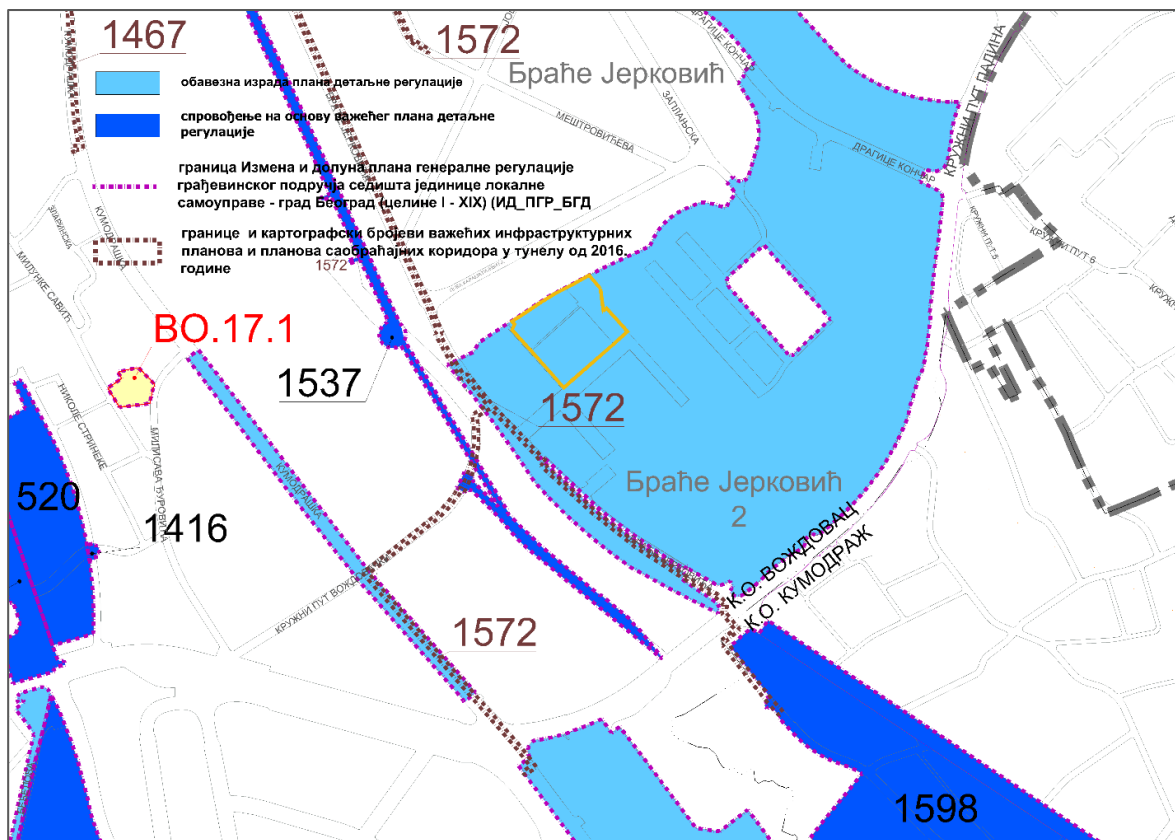
број катастарске парцеле	површина КП м2	
КП 48110	4003	цела
КП 30002/1	389	део
КП 30003/4	746	део
КП 30008/7	120	део
КП 30095/4	43	цела
КП 30006/3	116	цела
КП 30005/3	104	цела
КП 30004/2	20	цела
КП 30008/3	122	цела
КП 30008/4	83	цела
КП 30009/9	352	цела
КП 30009/10	233	цела
КП 30009/11	79	цела
КП 30095/3	444	цела
КП 30006/2	766	цела
КП 30017/1	1437	цела
КП 30017/7	698	цела

КП 30005/2	897	цела
КП 30004/3	650	цела
КП 30019/1	922	цела
КП 30019/16	32	цела
КП 30019/15	195	цела
КП 30019/2	343	део
КП 30004/1	659	део
КП 30002/1	121	део
<b>Укупно</b>	<b>13.594.0 m2</b>	

#### А.4. Условљености из Плана вишег реда

##### Плански основ за израду плана

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) (Сл. лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23); предметни блок се налази у оквиру просторне целине XVII
- План генералне регулације система зелених површина Београда (Сл. лист града Београда" бр.110/19).
- Предметна парцела и парцеле које су у предложеном обухвату се даље разрађују обавезном израдом Плана, јер је План стављен ван снаге (**Имена и допуна Детаљног урбанистичког плана комплекса Браћа Јерковић II, Градска општина Вождовац, Сл. лист града Београда 28/1/91).**



Графички прилог 1: Извод из Плана генералне регулације – Начин спровођења са предложеном границом

Намена предвиђена Планом генералне регулације је:

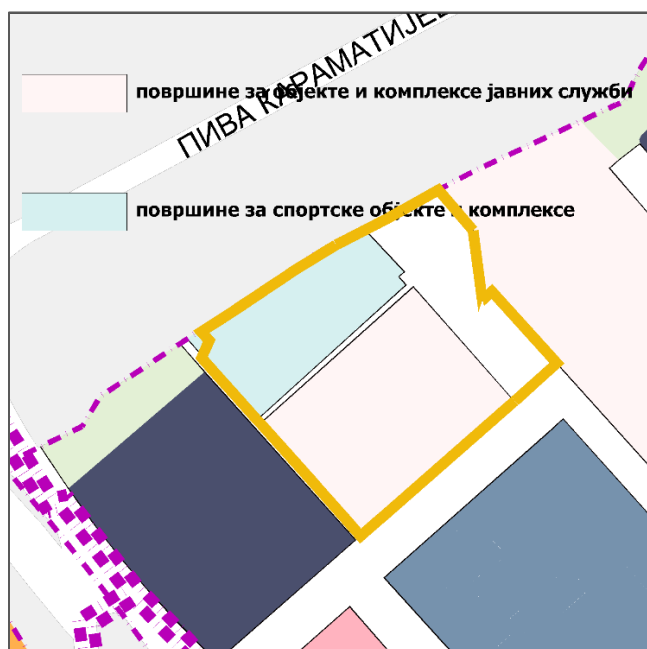
- Површине за спортске објекте и комплексе
- Површине за објекте и комплексе јавних служби
- Саобраћајне површине



Графички прилог 2: Извод из Плана генералне регулације – Површине за објекте и комплексе јавних служби са предложеном границом

Подела на зоне са истим правилима грађења предвиђена Планом генералне регулације је:

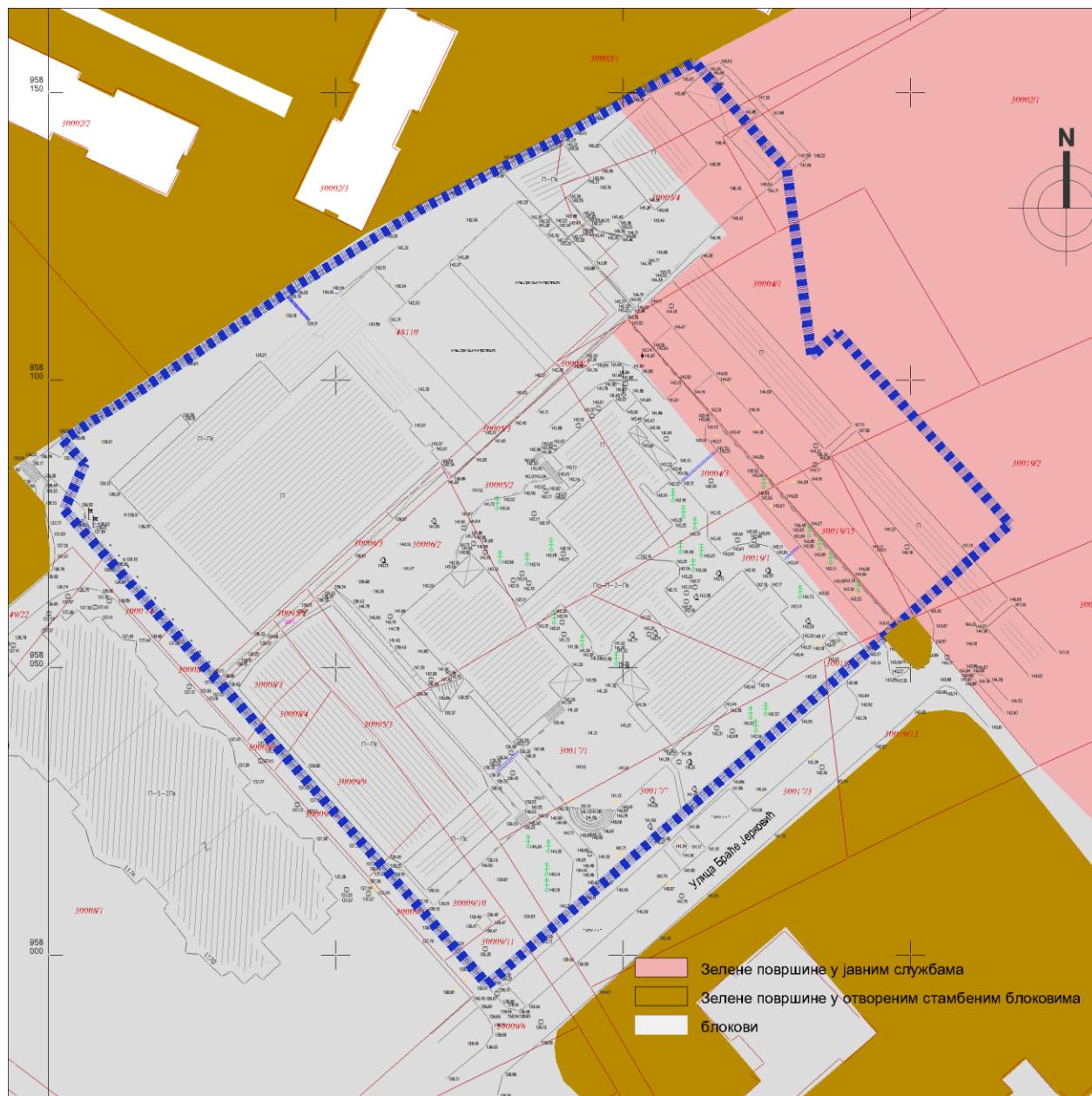
- Површине за објекте и комплексе јавних служби
- Површине за спортске објекте и комплексе



Графички прилог 3: Извод из Плана генералне регулације – Подела на зоне са истим правилима грађења са предложеном границом

Намена предвиђена Планом генералне регулације система зелених површина Београда (Сл. лист града Београда" бр.110/19), је:

- Зелене површине у јавним службама
- Блокови



Графички прилог 4: Извод из Плана генералне регулације система зелених површина – Намена

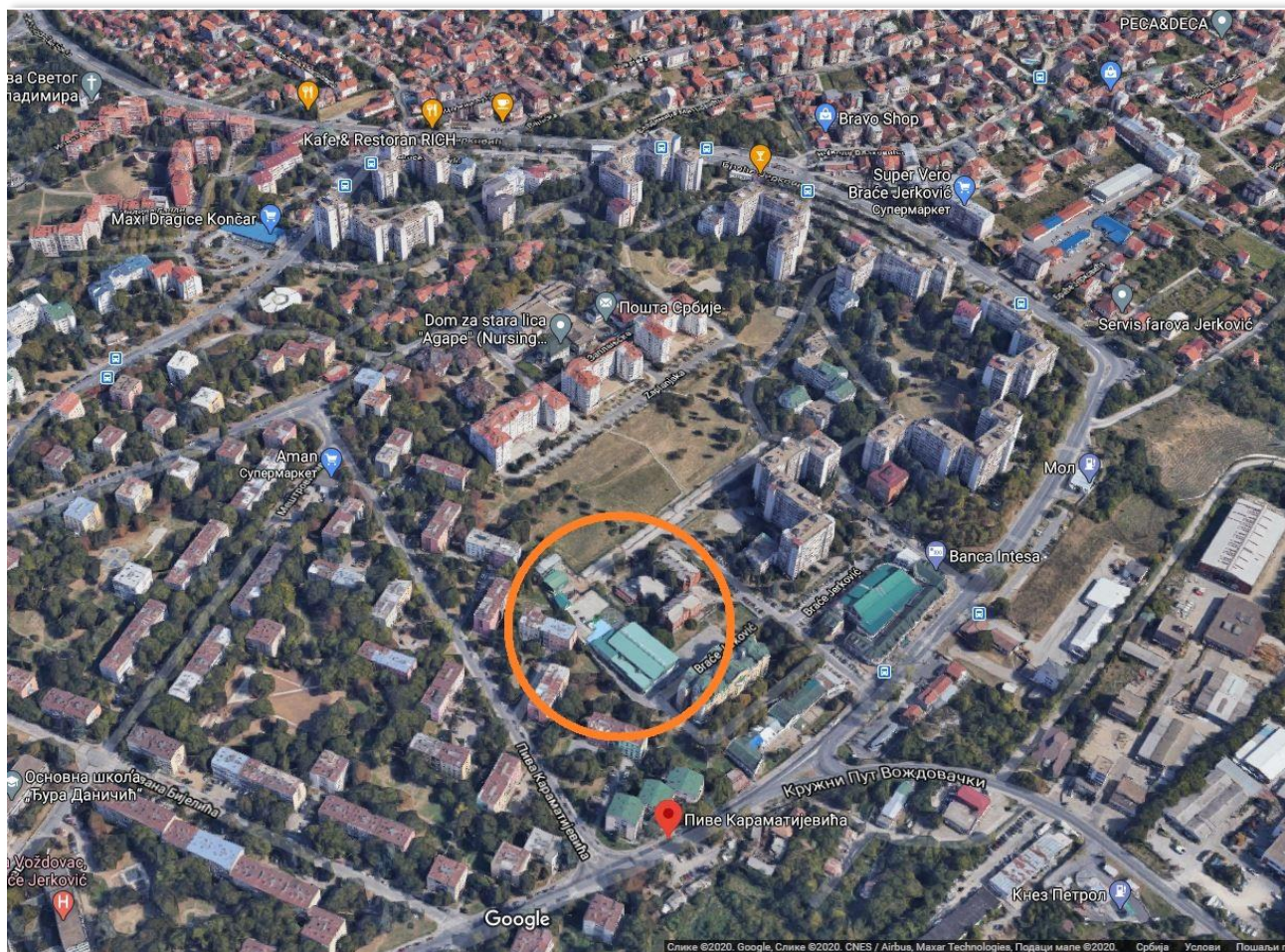


## A.5. Постојеће стање

### A.5.1. Шире окружење

Из графичких прилога се може констатовати да је већи део ширег окружења реализован на основу планова донетих у распону од око 25 година од деведесетих до 2015.

У датом ширем окружењу се налазе плански дефинисана и изграђена насеља са различитом типологијом становања, које је претежна намена. У непосредно окружењу, на северозападној страни је насеље Браће Јерковића које има типологију отвореног блока, слободностојећих објеката доминантне спратности П+5 до П+6. На југоисточној страни је насеље Падина.



Графички прилог 5: Ши́ра ситуација са приказом елемената предметног плана-ортофото – Беоланд

### A.5.2. Планска документација

Према Плану генералне регулације за предметни простор *Измена и допуна Детаљног урбанистичког плана комплекса Браћа Јерковић II, Градска општина Вождовац*, Сл. лист града Београда 28/1/91., је био важећи план, који је стављен ван снаге Изменом Плана генералне регулације.

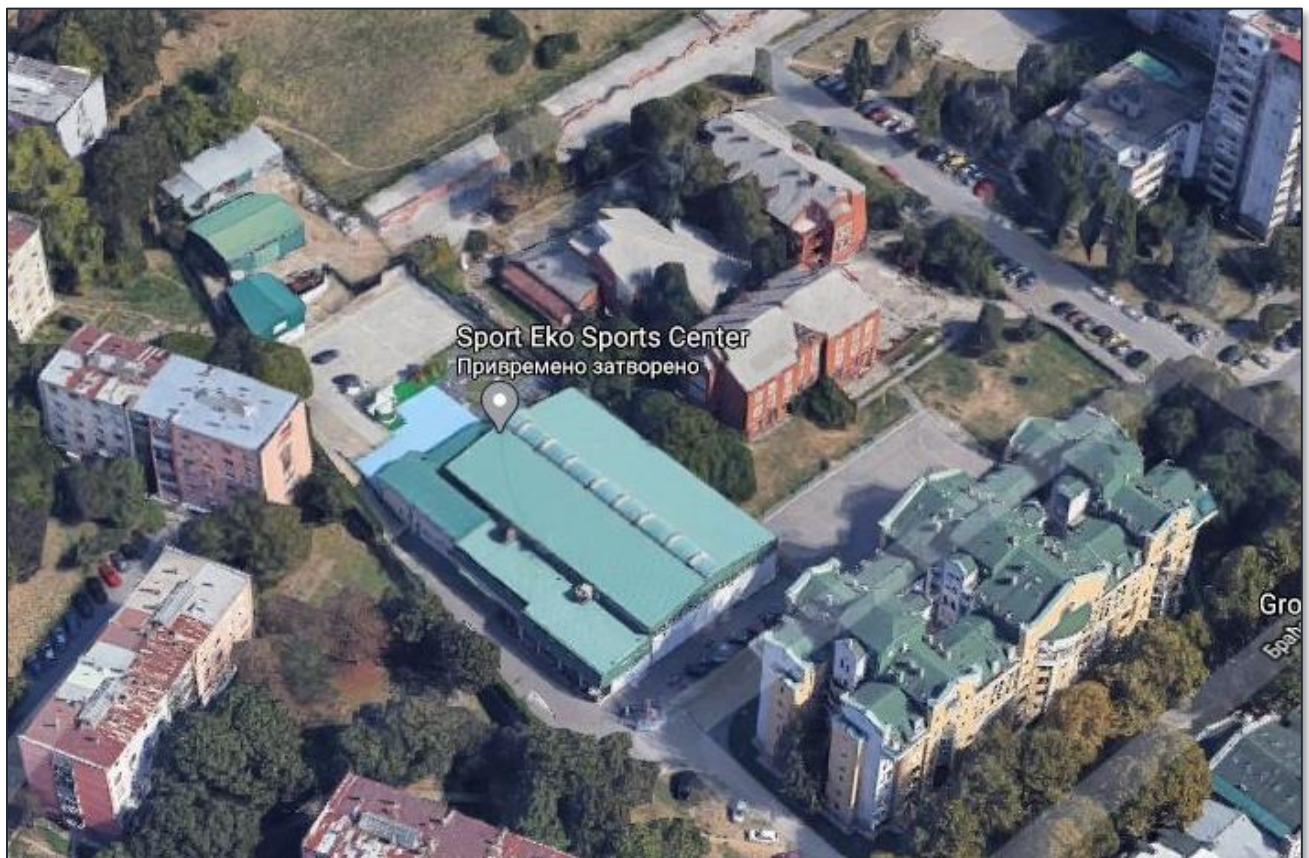


### A.5.3. Постојећа намена земљишта

У оквиру предложене границе плана се налази 25 катастарских парцела (целих и делова) на којима је изграђена:

- спортска хала са пословањем
- терени на отвореном и
- установа социјалне заштите Дом за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај“
- делимично реализоване саобраћајне површине, паркинзи и гараже

Дом за незбринуту децу се налази у оквиру ограда површине која се састоји од катастарских парцела 30004/3, 30019/16, 30019/1, 30005/2, 30006/2, 30017/7, 30009/11, 30009/13, 30009/10, 30009/12, 30009/9, 30095/3, 30008/4, 30008/3. Комплекс није формиран.



*Графички прилог 6: Предметне парцеле са непосредним окружењем*





Графички прилог 7: Отворени терени после постављања картинг стазе



Графички прилог 8: Спортска хала са отвореним теренима за кошарку пре постављања стазе



#### A.5.4. Постојеће саобраћајне површине

Постојећа саобраћајна мрежа је већим делом прилагођавана градњи на предметним парцелама. Регулација постојећих улица је различите ширине и углавном испод стандарда за колско кретање. Саобраћајне површине из важећег плана су делимично реализоване на терену, гаражна места уз планирану саобраћајницу, а делимично су резултат спонтаног коришћења и комуникације у простору.

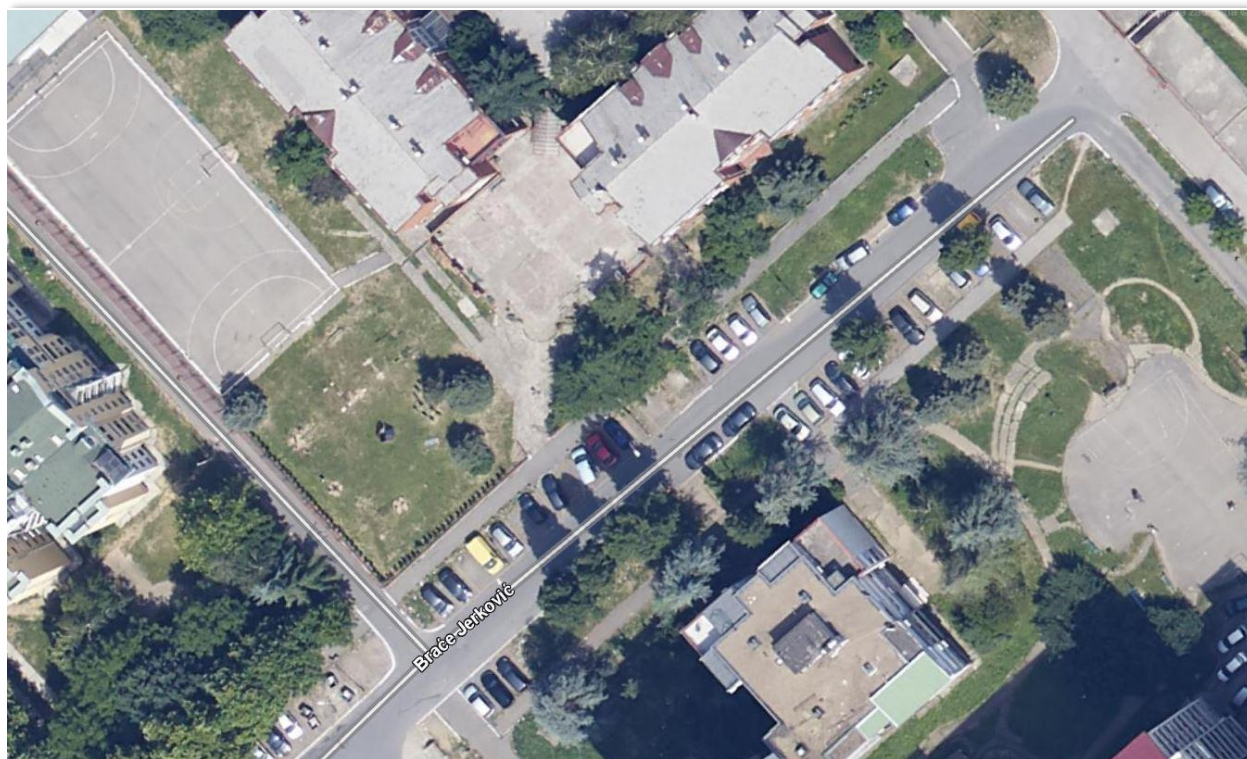
Обзиром на типологију изградње у блоковима, изведене су блоковске саобраћајнице које излазе на примарне саобраћајнице, улицу Пиве Караматијевића, Браће Јерковића и Кумодрашку.

Решење саобраћаја из важећег плана је предвиђало окретницу са паркирањем и гаражама. Саобраћајно решење није изведено према важећем плану тако да се у унутрашњости блока налази више слепих саобраћајница, профила за једносмерно кретање.

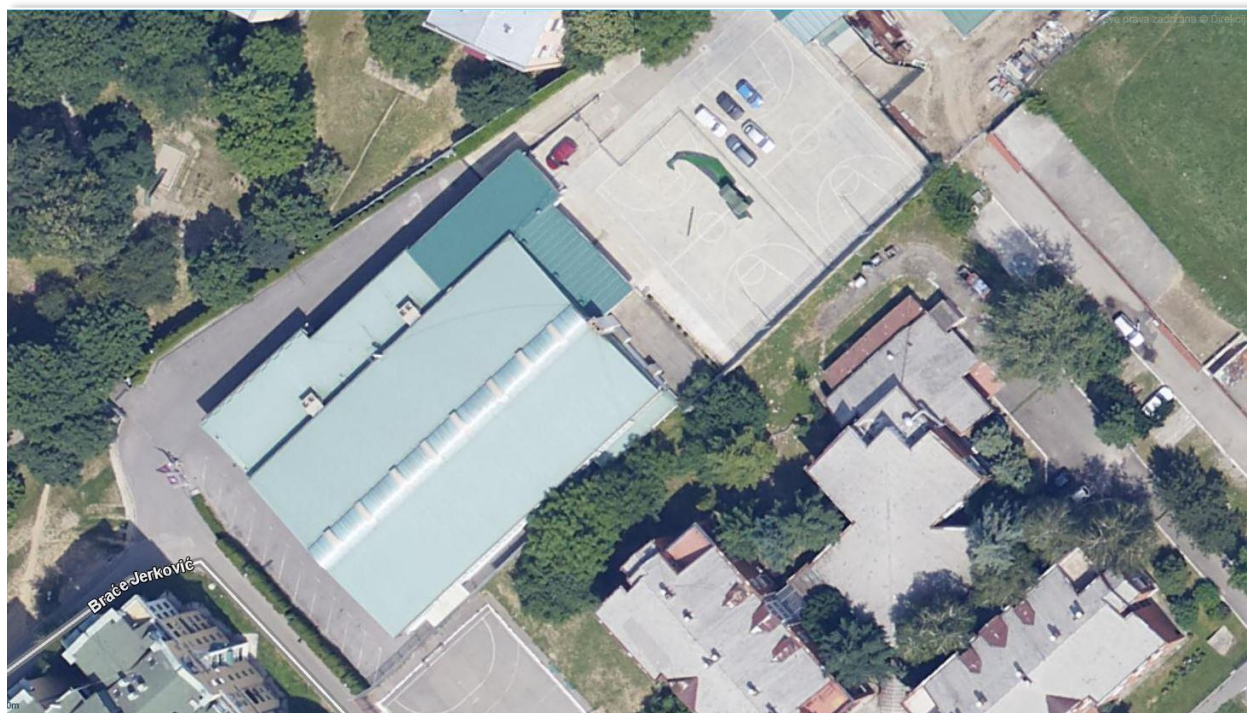


*Графички прилог 9: Постојећа мрежа саобраћајница - ортофото приказ беоланд*





*Графички прилог 10: Интерна саобраћајница између Дома и стамбеног дела насеља*



*Графички прилог 11: предметна парцеле*



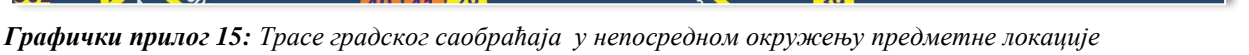
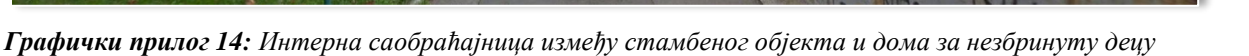


*Графички прилог 12: Поглед из улице Браће Јерковић ка гаражама и локацији за основну школу*



*Графички прилог 13: „Слепа“ саобраћајница ка отвореним теренима*





#### A.5.5. Инжењерско геолошки услови

Простор обухваћен границом плана налази се у ножици падине дуж улице Браћа Јерковић, са десне долине стране Кумодрашког потока. Генерални нагиб падине је од 3-5°. У највећем делу терен је природан, док је у неким деловима настао засецањем и насипањем каскадно уређен.

На основу карте сеизмичности запостојеће насеље Браће Јерковић II (Геосонда 1977.год) терен се карактерише основним сеизмичким карактеристикама: основним сеизмичким степеном од 7° МЦС и коефицијентом сеизмичности  $K_s = 0.02-0.03$ .

#### A.5.6. Услови животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда је донела Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за део блока уз улицу Браће Јерковић, Градска општина Вождовац IX-03 бр. 350.14-24/2020 од 20.11.2020.

#### **A.6. Основна ограничења локације**

Заштита простора и основна ограничења у планирању обухваћеног подручја на која ће се пажња обратити у фази нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- у складу са параметрима, фактичким стањем и могућностима изградње, решење иде у правцу међусобног усклађивања свих утицаја на планирану намену.
- утврђивање саобраћајне мреже како би се оптимално искористили простори за градњу, задржала у највећој мери постојећа градња и омогућила оптимална опслуженост стамбених објеката инфраструктуром.
- Денивелација одређених делова која је савладана потпорним зидовима се узима у обзир код планираних решења

#### **A.7. Циљеви израде плана**

Циљ израде Плана је.

- спровођење предложених планираних намена, подразумевајући и одступање од намена датих Планом генералне регулације,
- усклађивање планираног стања са фактичким стањем на терену,
- реализација дела саобраћајне мреже која омогућава саобраћајни приступ свим планираним наменама,
- као и формирање комплекса јавне намене за небринуто децу.

#### **A.8. Предлог планског решења**

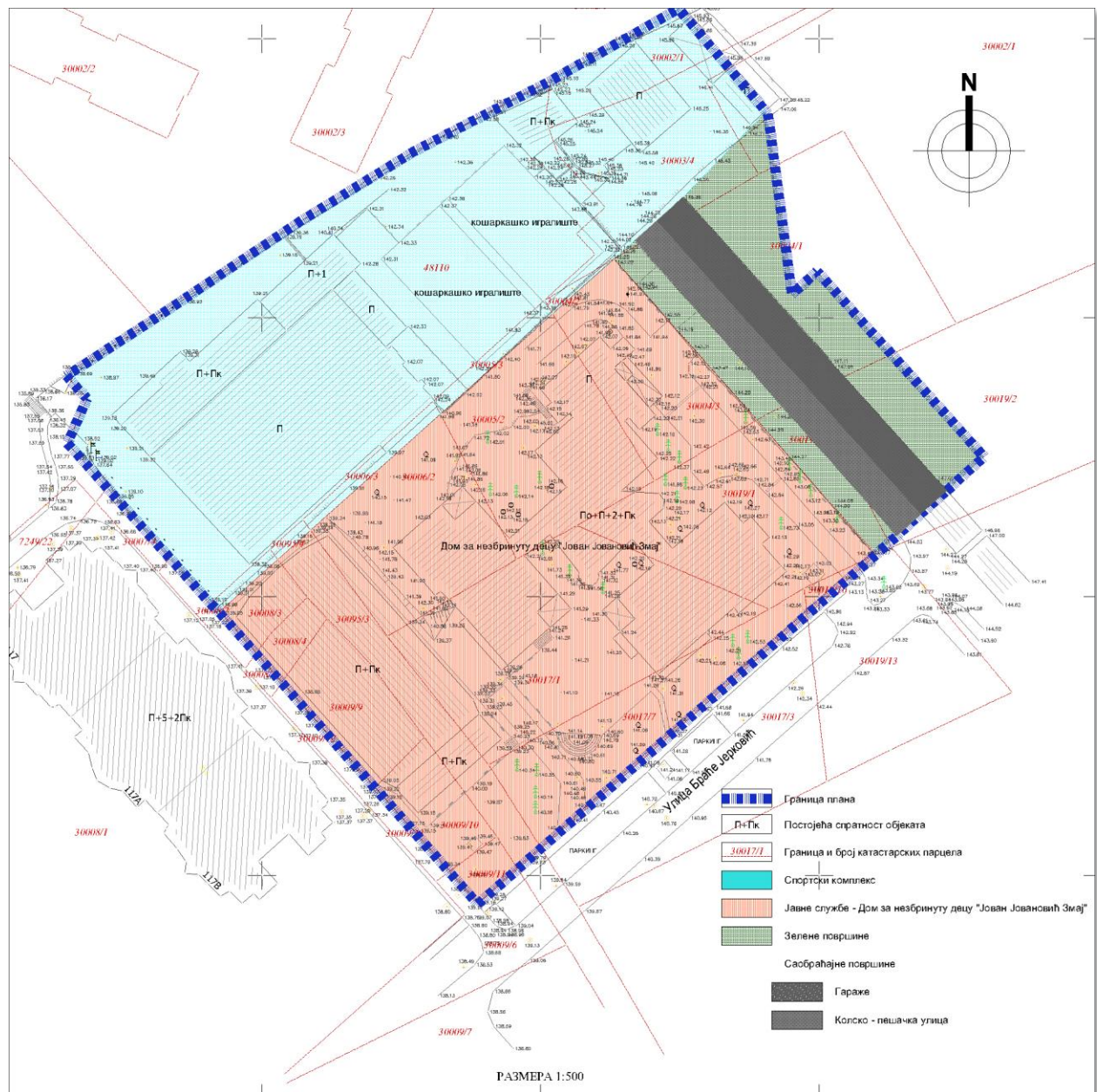
Предлогом планског решења се задржавају намене:

- **Површине за објекте и комплексе јавних служби**

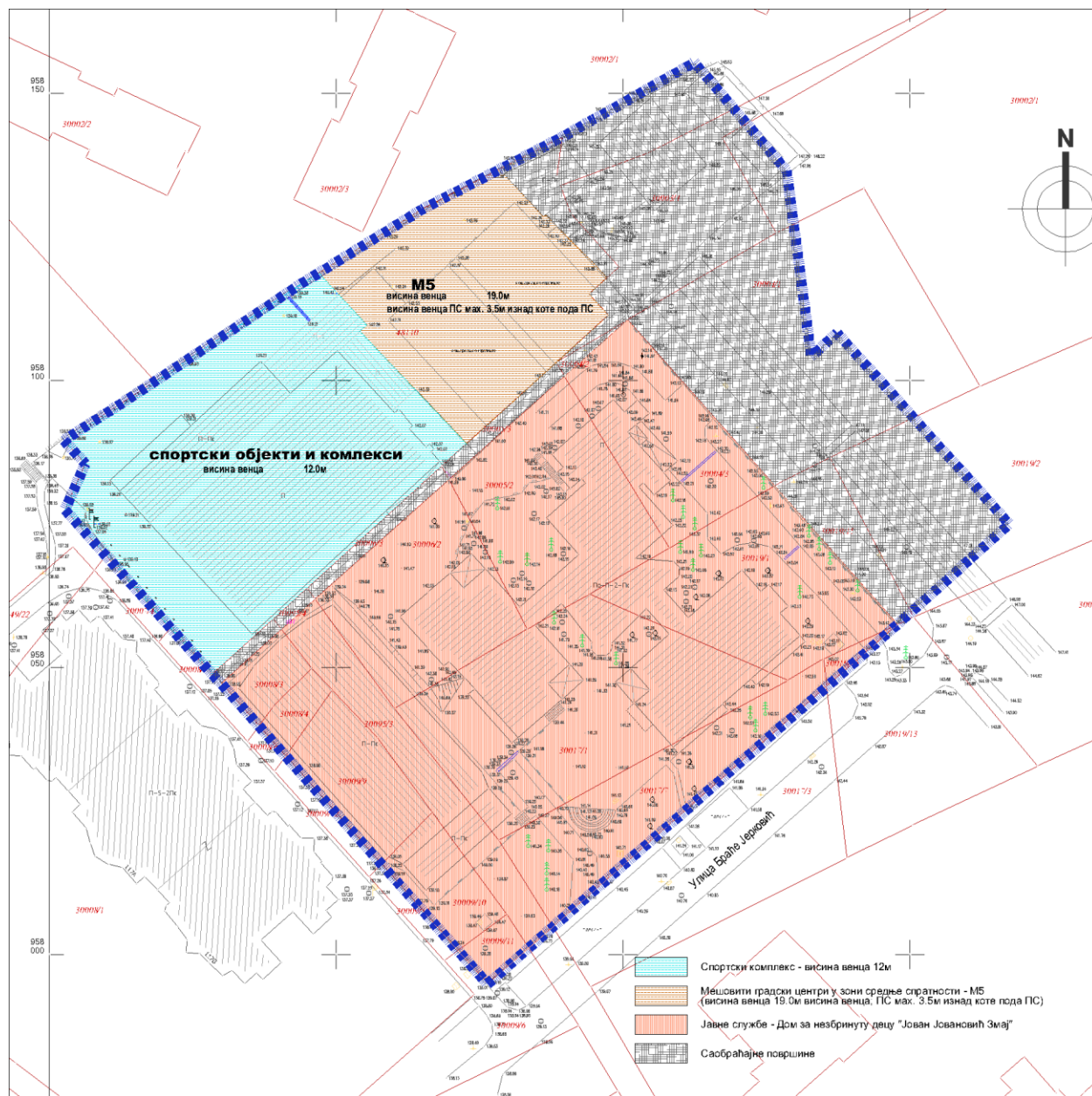
Мења се намена:

- Део кп 48110 планиране за спорт која је неизграђена предлаже се намена мешовити градски центри у зони средње спратности - М5.
- Површина кп 48110 износи 4003m<sup>2</sup>, од чега спортског хали као изграђеном објекту припада 2573.7m<sup>2</sup>, планираној мешовитој намени 1.389.6m<sup>2</sup> и део парцеле припадаја јавном саобраћајној површини, 39.7m<sup>2</sup>.





Графички прилог 16: намена дата Планом генералне регулације



Графички прилог 17: Намена дата предлогом Плана

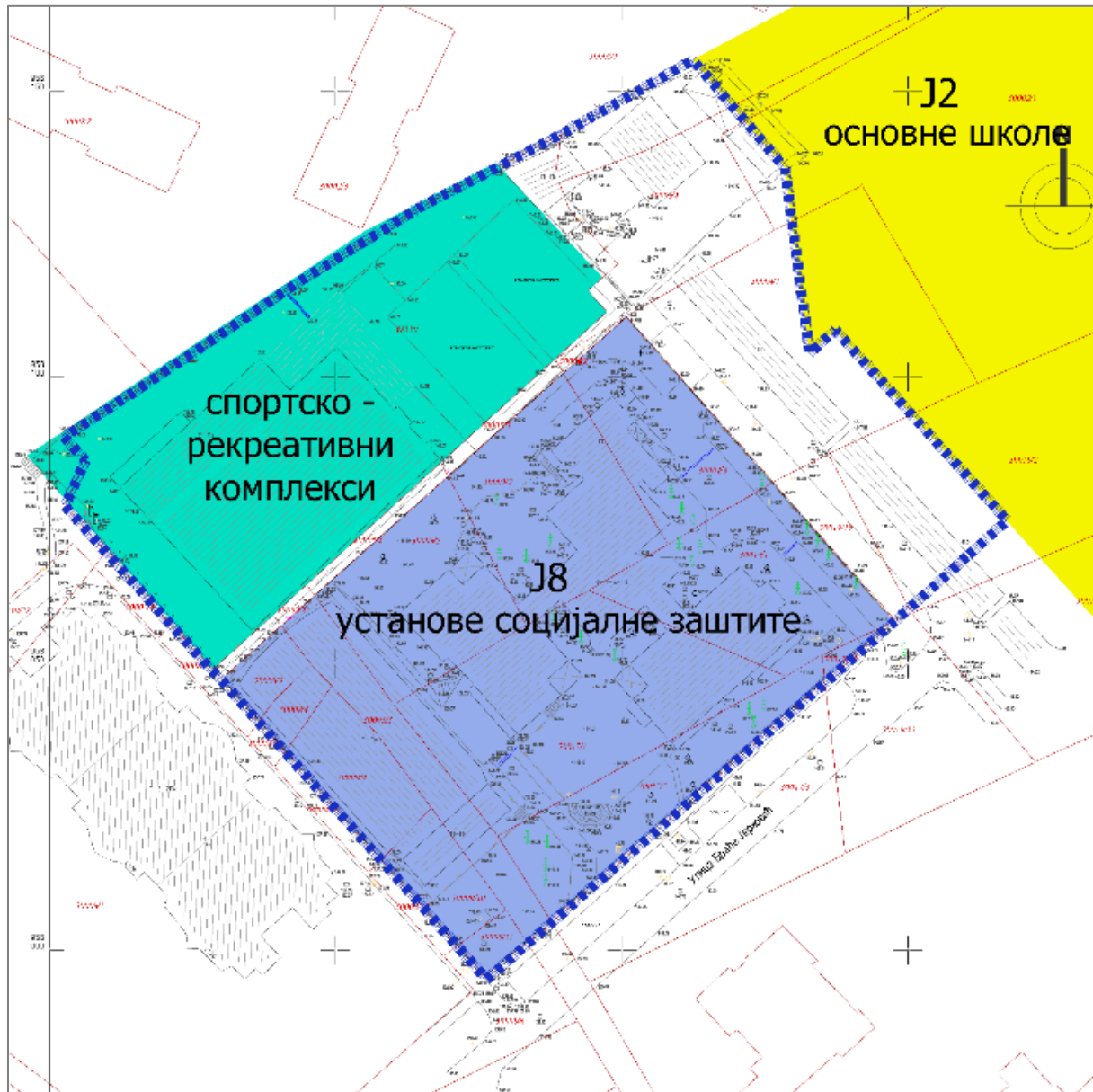
#### A.8.1. Површине јавних намена

Планирана јавна намена у границама плана је Дом за незбринуту децу „Јован Јовановић Змај“. На постојећем објекту су већ вршене интервенције у смислу надградње објекта. Радна јединица располаже са 48 места за смештај деце и младих без родитељског старања и деце и младих са сметњама у развоју. Намењен је деци школског узраста од 7-18 година, а студенти имају право на смештај до навршених 26 година. Дом располаже смештајним јединицама, салом, информатичком учионицом, теретаном, двориштем са игралиштем и кошаркашким тереном. Такође постоји и једница за смештај малолетних миграната без пратње, капацитета 10 места, као и прихватилиште за ургентну заштиту деце од злостављања и занемаривања. У истом објекту је Централна кухиња за све радне јединице.



Код објеката јавне намене се утврђује граница комплекса школе у делу парцела 30002/1, 30003/4, 3004/1 и 30019/2.

На основу плана који је стављен ван снаге изменом ППРа је делимично изведена саобраћајница која је завршена слепим краком. Стављањем ван снаге плана, ППРом је дефинисана површина јавне намене – саобраћај, која се дефинише као планирана јавна саобраћајница са окретницом и припадајућим зеленилом.



*Графички прилог 18: Извод из Плана генералне регулације – Површине за објекте и комплексе јавних служби са предложеном границом*

#### A.8.1.1. Инфраструктура

##### Водовод

Санитарна вода  $Q = 4.50 \text{ l/sec}$

##### Канализација

Канализација у планираном подручју припада Централном канализационом систему и то у делу који се каналише по општем систему одвођења кишних и употребљених вода.

Фекална канализација  $Q = 8.00 \text{ l/sec}$

Кишна канализација  $Q = 85.00 \text{ l/sec}$

##### Електроенергетска мрежа и објекти

Снабдевање електричном енергијом у планираном подручју обезбедиће се из постојеће ТС 10/0.4 кV „Браће Јерковић“.

Процењена једновремена снага  $P_j = 480 \text{ kW}$ ,  $P_i = 1150 \text{ kW}$ .

##### Телекомуникациона мрежа и објекти

Подручје припада кабловском подручју АТЦ „Вождовац“.

##### Топловодна мрежа и објекти

Даљинско грејање  $Q = 850 \text{ kW}$

#### A.8.2. Површине осталих намена

У целини XVII у деловима који су обухваћени планом предложене намене су:

- **МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (M5)**

##### **Предложена правила грађења:**

<b>основна намена површина</b>	мешовити градски центар мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0–90% : 10%–100% у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји
<b>индекс заузетости („З“)</b>	максимални индекс заузетости на парцели је до 60%
<b>висина објекта</b>	висина венца објекта је 19.0m висина венца ПС мах. 3.5m изнад коте пода ПС
<b>максимална висина објекта</b>	(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
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% – минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
<b>решење паркирања</b>	паркирање решити на парцели изградњом гараже, према нормативима



**минимални степен опремљености**

објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

**заштита културног наслеђа**

све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту спомени

• **СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ**

**Предложена правила грађења:**

**основна намена површина** спортски објекти и комплекси

- просторне целине са спортским објектима намењеним за рекреативне активности становништва, тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа на локалном нивоу, као и за извођење наставе физичког образовања деце и омладине
- спортски комплекси се планирају са минимумом 40% БРГП основне спортске намене
- поред спортских објеката као обавезни садржаји могу се планирати комерцијалне делатности (хотел, трговина, угоститељство) и јавне службе
- у оквиру спортских комплекса планирана је изградња слободностојећих објеката

**индекс заузетости**

планирана заузетост је 30%

**висина објекта**

максимум 12.0м

**услови за зелене површине**

зелене површине у директном контакту са тлом се планирају на мин 40%

**A.8.3. Предлог урбанистичких параметара и планирана БРГП**

**Табела 2. Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо**

ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	ПЛАНИРАНО (оријентационо)
Укупна површина Плана	1.38 ha	1.38 ha
Нето површина (без јавних намена)	0.50 ha	0.39 ha
<b>Површине за спортске објекте и комплексе</b>	0.5 ha	0.26 ha
<b>Површине осталих намена</b>	0.5 ha	0.39 ha
<b>Површине јавних намена</b>	0.88 ha	0.99 ha
Мешовити градски центри	/	0.13 ha
Број станова	/	30 (4000м <sup>2</sup> БРГП)
Спортска хала постојећа	1.500м <sup>2</sup>	/
Пословни простор	/	*6 планирана локала (800м <sup>2</sup> БРГП)
Број становника	/	135

**Напомена:** Сви капацитети (број станова, локала, бруто грађевинска површина, су дати оријентационо и нису предмет Правила грађења, већ су у функцији обрачуна капацитета инфраструктуре)

**Табела 3. Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо**

	<b>Капацитети инфраструктуре (оријентационо)</b>
планирани вид грајања	Даљинско грејање $Q = 850 \text{ kW}$
број телефонских прикључака	53
средња дневна потрошња воде	Санитарна вода $Q = 4.50 \text{ l/sec}$
планира се прикључак на канализациону мрежу	Фекална канализација $Q = 8.00 \text{ l/sec}$ Кишна канализација $Q = 85.00 \text{ l/sec}$
једновремена снага и инсталисана снага	$P_j = 480 \text{ kW}$ , $P_i = 1150 \text{ kW}$

У складу са наведеним урбанистичким параметрима и фактичким стањем на терену, у даљем планирању до израде Нацрта плана могућа су одступања од параметара датих ПГР-ом, која ће бити верификовани на Комисији за планове.

#### **А.9. Одступање од правила грађења из ПГР-а**

Спортско рекреативни комплекс

Предлогом плана се на наведеној парцели предлажу две грађевинске парцеле, једна намењена спортским објектима (постојећој хали) и мешовити градски центри у зони средње спратности.

Одступање је предложено из следећих разлога:

- У оквиру спортске сале се већ налазе површине намењене за пословање. Сама сала која је дата као остало земљиште има комерцијални карактер у функцији спорта.
- Обзиром на околну намену становања предлаже се зона М5 са параметрима прописаним за предложену зону.
- Висина објекта је усклађена са висином стамбених обејката у непосредном окружењу.