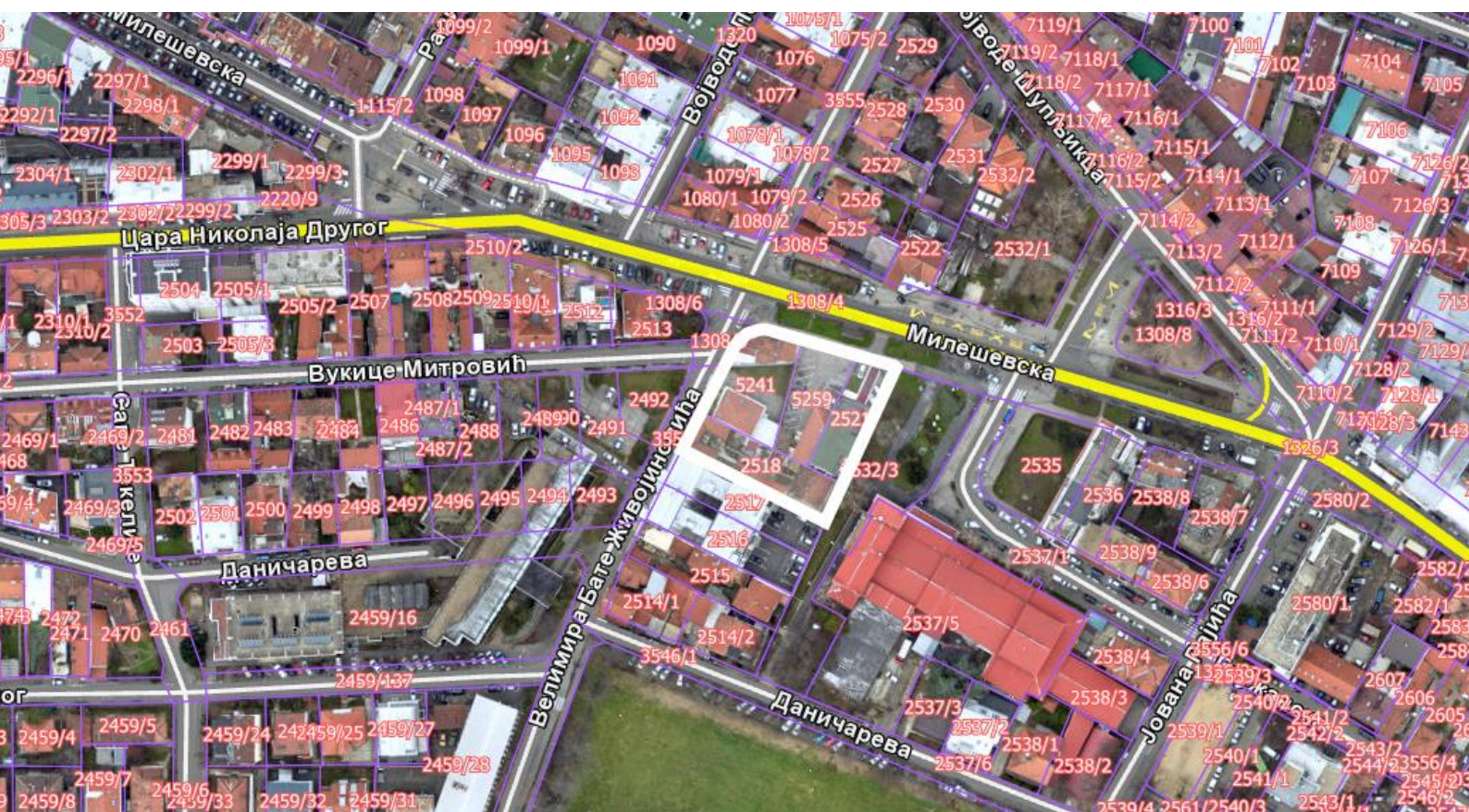


# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МИЛЕШЕВСКА, ВЕЛИМИРА БАТЕ ЖИВОЈИНОВИЋА, КП 2532/3 И 2517 КО ВРАЧАР ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

## ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД



ФЕБРУАР 2024. ГОДИНЕ

**studio N**  
urbanizam | arhitektura  
Popović Nada PR

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА**

**ЋИРИЋ МИЛАН**  
Београд, Велимира Бате Живојиновића бр. 9

**ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА**

**studio N**  
urbanizam | arhitektura  
**Popović Nada PR**

**Цара Николаја II бр. 77**

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**  
Одговорни урбаниста

Нада Поповић, дипл.инж.арх. 200 266 03

Београд, фебруар 2024. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МИЛЕШЕВСКА, ВЕЛИМИРА БАТЕ  
ЖИВОЈИНОВИЋА, КП 2532/3 И 2517 КО ВРАЧАР, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР**

– Елаборат за рани јавни увид –

## **САДРЖАЈ**

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **1. ОПШТИ ДЕО**

- 1.1 Увод
- 1.2 Правни и плански основ
- 1.3 Циљ израде плана
- 1.4 Граница и обухват плана
- 1.5 Планске условљености из плана вишег реда

#### **2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОГРАНИЧЕЊА**

- 2.1 Постојећа планска документација - Сечене урбанистичке обавезе, важећи плански документи у контактном подручју
- 2.2 Постојеће коришћење земљишта
  - Површине за становање
  - Зелене површине
  - Објекти и комплекси јавних служби
  - Саобраћајне површине
  - Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе
    - Постојећа водоводна мрежа и објекти
    - Постојећа канализациона мрежа и објекти
    - Постојећа електроенергетска мрежа и објекти
    - Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти
    - Постојећа топловодна мрежа и објекти
- 2.3 Инжењерскогеолошки услови
- 2.4 Заштита непокретних културних добара
- 2.5 Заштита природе
- 2.6 Заштита животне средине
- 2.7 Енергетска ефикасност
- 2.8 Ограничења

#### **3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА КАПАЦИТЕТА**

Површине јавних намена

- Објекти и комплекси јавних служби
- Саобраћајне површине
- Површине за инфраструктурне објекте и комплекс

- Водоводна мрежа и објекти
- Канализациона мрежа и објекти
- Електроенергетска мрежа и објекти
- Телекомуникациона мрежа и објекти
- Топловодна мрежа и објекти
- Површине осталих намена
- Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

#### **4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

#### **ГРАФИЧКИ ДЕО**

- |                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА |         |
| 2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА        | Р 1:500 |
| 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА        | Р 1:500 |

3D МОДЕЛ ЛОКАЦИЈЕ

#### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Мишљење ЗЗСК Београда у вези израде студије заштите
- Извод из ПГР Београд
- Извод из ПДР-а у контактном подручју
- Сечене урбанистичке обавезе, важећи плански документи у контактном подручју
- Подлоге за израду планског документа
- Документација носиоца израде планског документа и Изјава одговорног урбанисте
- Информација Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове у вези Елабората за рани јавни увид
- Одговор обрађивача плана на информацију
- Сарадња са ДГЗ и Општина Врачар

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ДЕО БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МИЛЕШЕВСКА, ВЕЛИМИРА БАТЕ  
ЖИВОЈИНОВИЋА, КП 2532/3 И 2517 КО ВРАЧАР, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР**

**- Елаборат за рани јавни увид -**

<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b>
-----------------------

## **1. ОПШТИ ДЕО**

### **1.1 Увод**

Изради Плана детаљне регулације за део блока између улица: Милешевска, Велимира Бате Живојиновића, КП 2532/3 и 2517 КО Врачар, Градска општина Врачар (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део блока између улица: Милешевска, Велимира Бате Живојиновића, КП 2532/3 и 2517 КО Врачар, Градска општина Врачар (у даљем тексту: Одлука), која је донета на седници Привременог органа Скупштине града Београда 15.12.2023. године и објављена у „Службеном листу града Београда“ бр. 103/23).

Одлука је донета на иницијативу Г-дина Милана Ћирића из Београда, Велимира Бате Живојиновића бр. 9, како би се преиспитало планирано решење дефинисано Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) кроз дефинисање правила уређења и грађења у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима.

### **1.2 Правни и плански основ**

Правни основ за израду и доношење Плана садржи се у одредбама:

- 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);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19) и
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за део блока између улица: Милешевска, Велимира Бате Живојиновића, КП 2532/3 и 2517 КО Врачар, Градска општина Врачар („Службеном листу града Београда“ бр.103/23).

Плански основ за израду Плана садржи се у:

- Плану генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту: ПГР Београда) и
- Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда“ бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР СЗП)

### 1.3 Циљ израде плана

Циљ израде Плана детаљне регулације је корекција урбанистичких параметара дефинисаних ПГР-ом Београда за део зоне 2.М5.1 која се налази на углу улица Велимира Бате Живојиновића (Бојанска) и Милешевска и примена урбанистичких параметара који ће обезбедити ефикасније коришћење градског грађевинског земљишта, уз очување амбијенталних вредности непосредног окружења Црвеног крста.

Поред наведеног, општи циљеви израде Плана су и:

- стварање планског основа за реализацију планиране намене у складу са планом вишег реда;
- дефинисање правила уређења и грађења за површина остале намене;
- подизање урбаног нивоа овог простора;
- обезбеђивање капацитета саобраћајне и техничке инфраструктуре за планирану изградњу;
- очување и побољшање услова животне средине и
- обезбеђење одговарајућих мера заштите од пожара и других елементарних непогода

### 1.4 Граница и обухват плана

Простор обухваћен границом Плана налази се на територији ГО Врачар, у делу блока непосредно уз Београдско драмско позориште на Црвеном крсту.

Граница Плана је дефинисана:

- на северу – регулацијом улице Милешевска;
- на западу – регулацијом улице Велимира Бате Живојиновића (Бојанска)
- на истоку – границом катастарске парцеле 2532/3 КО Врачар – регулација јавне слободне и зелене површине;
- на југу – границом катастарске парцеле 2517 КО Врачар и

Површина Плана износи ~ 0,22 ha, а 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 и
- катастарско - топографски план



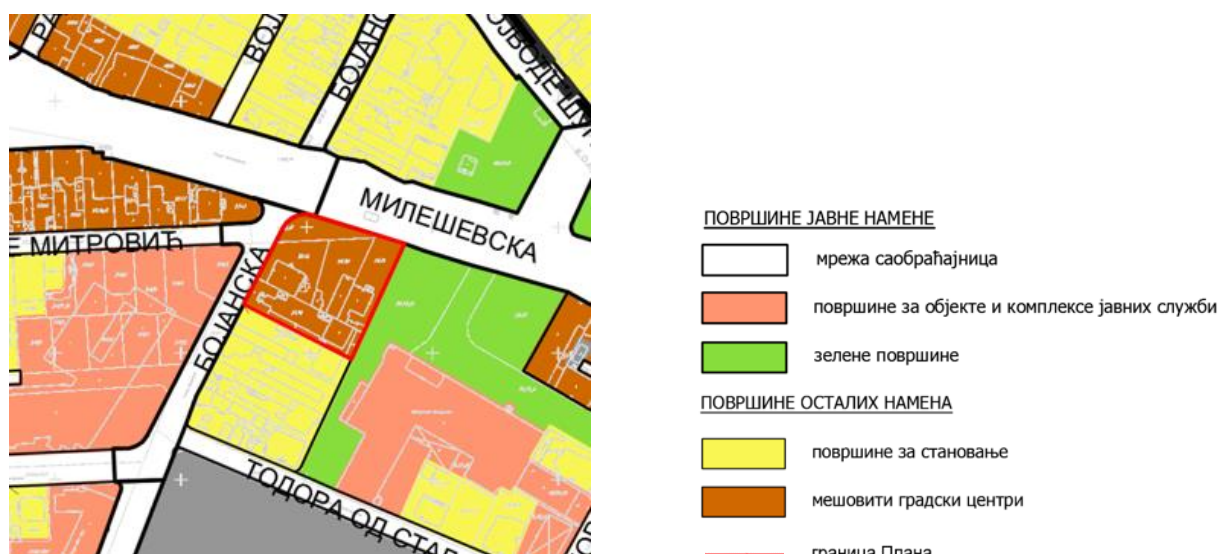
Предложена граница Плана је приказана на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење је приказано на графичком прилогу бр. 01: „Шира ситуација са границом плана“ на орто-фото снимку.

### 1.5 Планске условљености из плана вишег реда

Према ПГР Београда, предметни простор се налази у целини II – Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара.

Према графичком прилогу бр. 2-4 „Планирана намена површина“, предметна локација се налази у површинама осталих намена - мешовити градски центри.

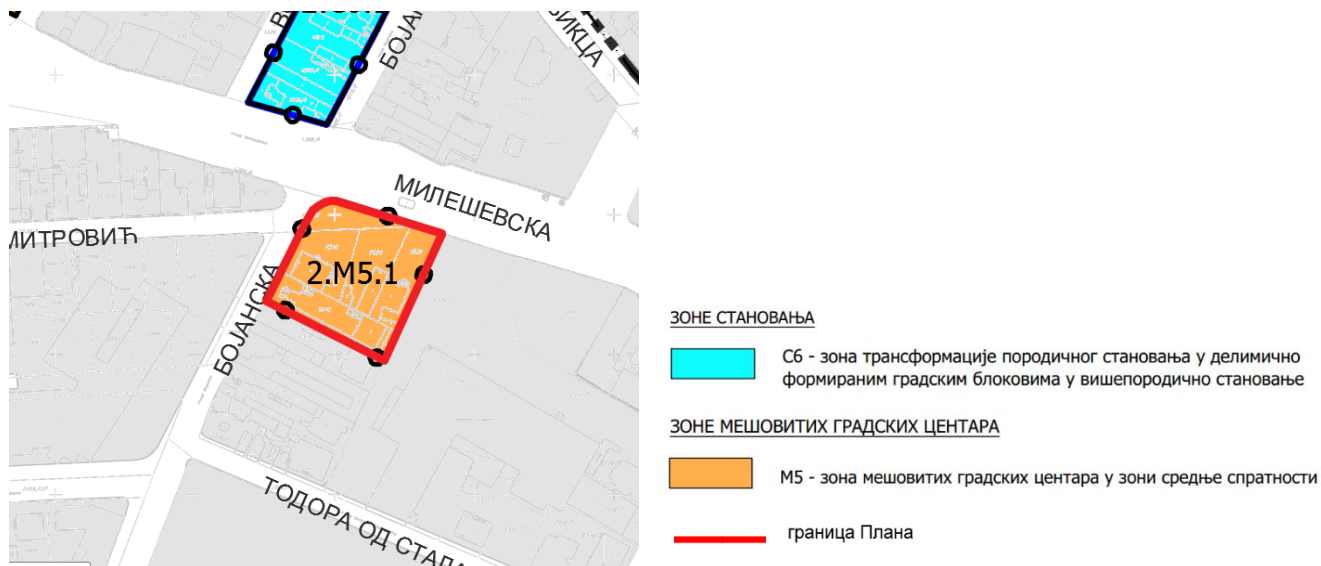


Према графичком прилогу бр. 4-4 „Подела на зоне са истим правилима грађења“, подручје у оквиру границе Плана налази се у површинама мешовитих градских центара у зони средње спратности - зона М5.



Према графичком прилогу 16-4.2 „Подручја за непосредну примену правила грађења“, локација се налази у мешовитим градским центрима у зони средње спратности – зона 2.M5.1.

У правилима грађења за ову зону наведен је изузетак за предметни део блока (угао улица Бојанске и Милешевске) и то: индекс заузетости „3“= 30%, максимална висина венца објекта до 14,0 м, оријентациона спратност П+3.



Према графичком прилогу 5-4 „Начин спровођења плана“, предметна локација се спроводи израдом урбанистичког пројекта.



Према текстуалном делу ПГР Београда, у поглављу „Смернице за спровођење плана“, подпоглавље „Подручја која се спроводе непосредном применом правила ПГР-а“, између остало је и наведено: „... за подручје које је планирано за непосредну примену правила ПГР-а, дозвољена је израда ПДР-а, у складу са општим правилима грађења, наменом површина...“



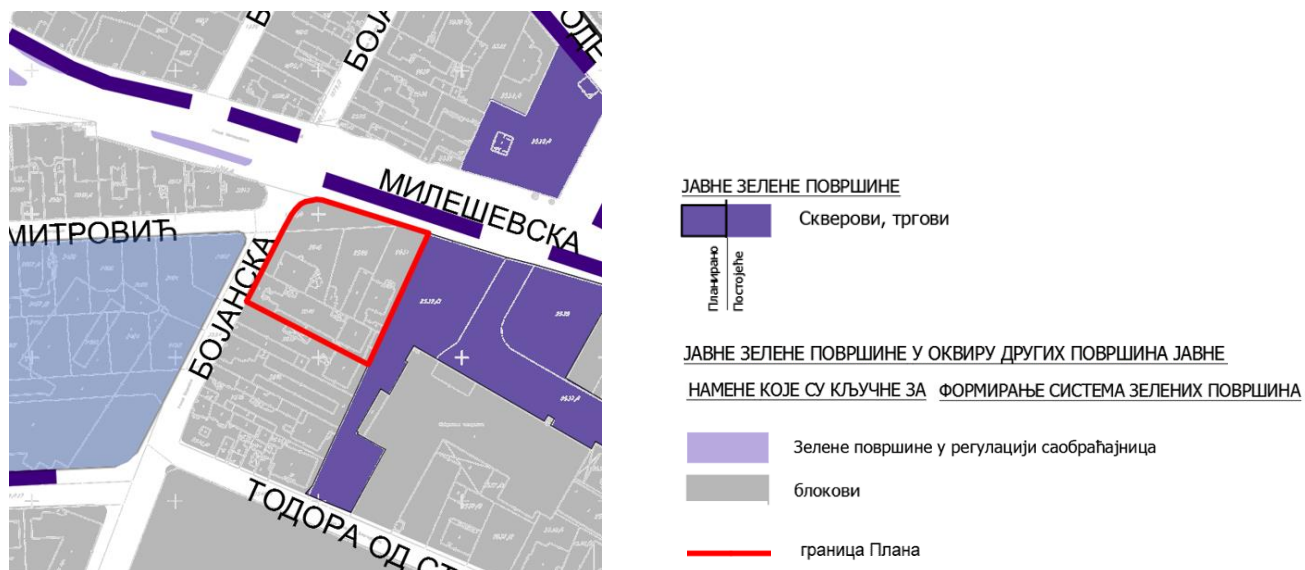
У текстуалном делу ПГР Београда, поглавље 5.2.5. „Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности - М5“, у којој се налази предметна локација, дефинисана су следећа правила грађења:

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (М5)</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>мешовити градски центар</b></li> <li>• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%</li> <li>• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%</li> <li>• индекс заузетости угаоних објекта може бити увећан за 15%</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.5</li> <li>• индекс изграђености угаоних објекта може бити увећан до 15%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца објекта је 19.0 m (максимална висина слемена објекта је 23.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс.</li> </ul> <p>Максимална висина објекта (у односу на ширину улице):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице</li> <li>• у новим блоковима 1.0 ширина улице</li> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина на парцели је минимум 40%</li> <li>• минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова одземних објекта) износи 15%</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul>

Према ПГР СЗП, графички прилог бр. 3.4. „Планирани систем зелених површина“, локација се налази у површинама планираним за блокове, у целини континуално изграђеног градског ткива. За ову целину у зони М5 је дефинисано да, минимални %

слободних и зелених површина на парцели износи 40%, од којих је 15% зелених површина у директном контакту са тлом.

„Планирани систем зелених површина“



Изводи из ПГР Београда и ПГР система зелених површина су саставни део документације овог Елабората.

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОГРАНИЧЕЊА

### 2.1 Постојећа планска документација - Сечене урбанистичке обавезе, важећи плански документи у контактном подручју

#### Планови који се налазе у контактном подручју са границом Плана

Подручје за које је донета Одлука о изради Плана, ограничен је:

- на северу, регулационом линијом улице Милешевска која је обухваћена Планом детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда“ бр. 15/04);
- на западу, регулационом линијом улице Велимира Бате Живојиновића (Бојанска) која је обухваћена Планом детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица: Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Вировског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког („Службени лист града Београда“ бр. 39/11);
- на истоку, границом катастарске парцеле 2532/3 КО Врачара – регулациона линија јавне слободне и зелене површине према Плану детаљне регулације за подручје између улица Војводе Шупљикца, Радивоја Кораћа, Милешевске, Мате Видаковића, Даничарева, Јована Рајића, Тодора од Сталаћа и Жичке („Службени лист града Београда“ бр. 01/06), која је уједно и грађевинска линија подземне гараже „Београдско драмско позориште“, каталогски лист ЈГ157 према Плану генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда“ бр. 19/11) и
- на југу, границом катастарске парцеле 2517 КО Врачар према Плану детаљне регулације за подручје између улица Војводе Шупљикца, Радивоја Кораћа,

Милешевске, Мате Видаковића, Даничарева, Јована Рајића, Тодора од Сталаћа и Жичке („Службени лист града Београда“ бр. 01/06).

Графички прилог „Стечене урбанистичке обавезе, важећи плански документи у контактном подручју и одлука о изради плана“ је саставни део документације Елабората.

## 2.2 Постојеће коришћење земљишта

У границама Плана се у постојећем стању налазе површине за становање. Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 02 „Постојећа намена површина“, Р 1: 500.

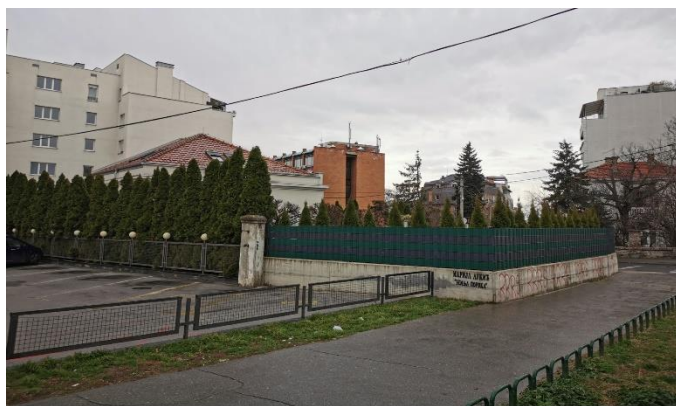
### Површине за становање

Становање је заступљено на свим катастарским парцелама. У ранијем периоду су реализовани породични стамбени објекти, спратности П, П+Пк и П+1, а на катастарској парцели 2521 КО Врачар стамбено-пословни објекат, спратности По+П+1.

Сви објекти су укњижени и претежно једнострано узидани, осим што на катастарским парцелама 5241 и 2518 КО Врачар постоји и по један не укњижен помоћни објекат.

Путничка возила се паркирају на сопственим катастарским парцелама и на улицама.

Погледи на локацију из улице Милешевска

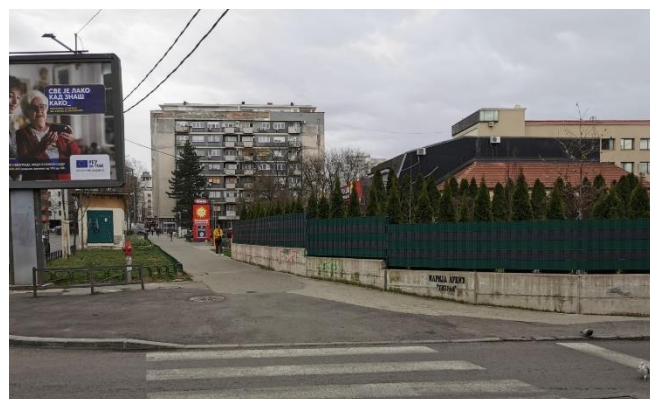




Поглед на локацију из улице Милешевска



Поглед на локацију из ул. Вукице Митровић

Непосредно окружење  
Поглед са локације на ДЗ „Врачар“

Поглед са локације на ул. Вукице Митровић



Поглед са локације на улицу Милешевска



Поглед са локације на улицу Милешевска



## Зелене површине

У границима Плана, на постојећим парцелама индивидуалног становања вегетација је разноликог квалитета, са разнородним врстама дрвећа, шибља, пузавица, живих ограда, као и осталим нижим растињем.

## **Објекти и комплекси јавних служби Образовне и предшколске установе**

У постојећем стању нема евидентираних објеката којима се задовољавају потребе за смештајем деце предшколског и школског узраста у граници Плана.

Постојећи становници са територије Плана користе предшколске установе у окружењу („Мића и Аћим“ у улици Војводе Драгомира бр. 11, издвојено одељење ИО при ОШ „НХ Сениша Николајевић“) и неколико приватних вртића.

Постојећи становници користе школске установе у непосредном окружењу ( ОШ „Јован Миодраговић“ у улици Војводе Драгомира бр. 1, ОШ „НХ Сениша Николајевић“ у улици Тимочка 24 и ОШ „Краљ Петар II Карађорђевић“ у улици Марулићева бр. 8).

У непосредном окружењу Плана налазе се две средњошколске установе (XIV Београдска гимназија и Друга економска школа).

## **Саобраћајне површине**

Простор у обухвату границе Плана оивичен је улицама које су дефинисане важећом планском документацијом:

- на северу, Улицом Милешевска и
- на западу, Улицом Велимира Бате Живојиновића (Бојанска).

Предметну локацију директно опслужују тролејбуске линије бр. 19, 21, 22 и 29 и аутобуска линија бр. 83 чије су трасе налазе у улици Милешевска. У постојећем стању паркирање се обавља на припадајућим парцелама, као и у регулацији саобраћајнице Велимира Бате Живојиновића (непосредно окружење Дома здравља Врачар).

Услед недовољног броја паркинг места, присутно је нерегуларно паркирање на свим расположивим површинама.

## **Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе**

### **Постојећа водоводна мрежа и објекти**

Предметни простор припада другој висинској зони снабдевања Београда водом.

У ободној саобраћајници до предметног Плана (улица Велимира Бате Живојиновића) изграђен је дистрибутивни систем водоводне мреже димензија Ø150mm и Ø80mm тако да сви потрошачи имају редовно снабдевање водом.

### **Постојећа канализациона мрежа и објекти**

Територија обухваћеног подручја припада простору Централног градског канализационог система тј. „Чубурском сливу“ где се канализација обавља општим системом - секундарном мрежом.

У ободним саобраћајницама предметног подручја (улица Милешевска и Велимира Бате Живојиновића) изведена је општа канализациона мрежа пречника Ø250mm и Ø300mm, на коју су прикључени постројећи потрошачи.



### Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

Потрошачи на подручју предметног Плана снабдевају се електричном енергијом из постојеће ТС 35/10 кV „Неимар“.

На предметном подручју је изграђена електроенергетска мрежа напона 35 кV, 10 кV и 1 кV, трансформаторска станица 10/0,4 кV у коридору улице Милешевска, као и мрежа јавног осветљења. У коридору улице Милешевске изведена је контактна мрежа за потребе тролејбуског саобраћаја са водовима 1кV за напајање.

### Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Територија обухваћена предметним планом припада подручју постојећих АТЦ „Крунски венац“ и АТЦ „Звездара“.

За потребе постојећих корисника изведена је одговарајућа ТК канализација потребног капацитета. Постојећа ТК канализација (ТК водови и ТК мрежа) изграђена је у коридору постојећих улица Велимира Бате Живојиновића и Милешевска, подземно у рову потребних димензија.

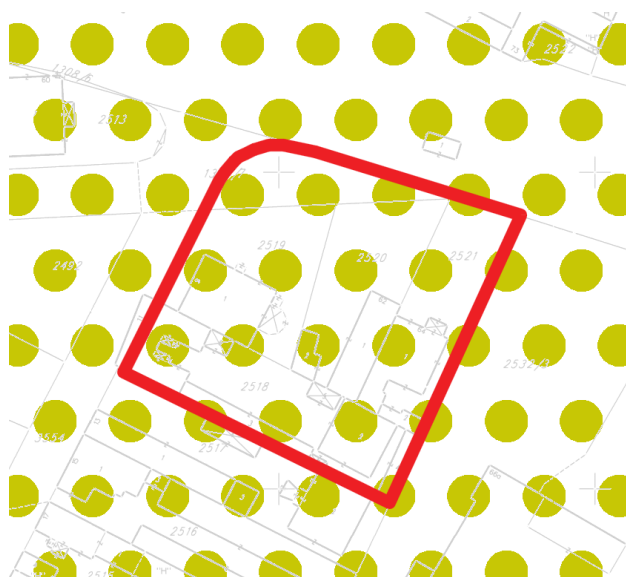
### Постојећа топловодна мрежа и објекти



Предметни простор припада грејном подручју топлане ТО “Коњарник”, односно топлотном конзуму дистрибутивног топловаода пречника Ø609,6/800mm положеног у коридору улице Милешевска.

У улици Велимира Бате Живојиновића изведен је дистрибутивни топловод пречника Ø114,3/200mm на који је прикључен објект у улици Велимира Бате Живојиновића бр. 9 који се налази у границама Плана.

## 2.3 Инжењерскогеолошки услови

Према подацима из ПГР Београд, локација се налази у реону I A1. Овај реон обухвата терене који су повољни за урбанизацију.



 I A1  
 реон обухвата терене који су повољни за урбанизацију  
 граница Плана

У реону I A1 са инжењерско-геолошког аспекта је терен стабилан у природним условима и погодан је за урбанизацију, уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

То су равничарски и благо нагнути делови терена као и гребени. Терен је изграђен од лесних, елувијалноделувијалних наноса и терцијарних лапоровито-кречњачких комплекса. Ниво подземне воде је на дубини већој од 5,0m.

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, 95/18 – др. закон и 40/21). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени активним клизањем.

## 2.4 Заштита непокретних културних добара

За потребе израде Плана, Завод за заштиту споменика културе града Београда издао је Мишљење бр. 66-104/2023 од 05.10.2023. године према којем је наведено да, за предметни План **није потребна** израда Студије заштите непокретног културног добра.

Такође, Мишењем је наведено и да, са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“, 129/21), простор у оквиру границе Плана налази се уз границу археолошког налазишта „Антички Сингидунум“ које је Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.06.1964 године утврђено за културно добро.

У фази израде планског документа и у циљу заштите и очувања евентуалних археолошких налаза, Завод за заштиту споменика културе града Београда издаће услове заштите археолошког наслеђа који ће бити саставни део Плана.

## 2.5 Заштита природе

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

## 2.6 Заштита животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за урбанистичко планирање, Одељење за стратешко планирање, донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за предметни План IX-03 бр. 350.14-38/23 од 11.12.2023. године.

У процесу спровођења планског документа обавезно је поштовање и следећих мера:

- опремање предметног простора инфраструктурном мрежом и прикључцима у складу са планираним капацитетима;
- контролисано и максимално ефикасно прикупљање загађених атмосферских вода са свих саобраћајних површина, њихов обавезни третман у односу на присутне штетне садржаје (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) и њихово контролисано одвођење у канализацију;
- централизован начин загревања објеката;

- процентуално учешће зелених и незастртих површина на парцели у складу са нормативима и прибављеним условима;
- управљање свим категоријама отпада као и посебним токовима отпада и амбалажом насталом у току коришћења објеката, мора бити у складу са законима којима је уређена ова област и другим важећим прописима из ове области и/или плановима управљања отпадом;
- обезбедити одговарајући број и врсту контејнера за одлагање неопасног отпада на водонепропусним површинама (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.

У Нацрту плана биће процењени утицаји планских решења и садржаја на чиниоце животне средине и у складу са тим дате мере и услови заштите животне средине као саставни и обавезујући део Плана.

## **2.7 Енергетска ефикасност**

Планирани објекти морају да испуне захтеве у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“ бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ бр. 69/12 и 44/18 – др.закон).

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 и искористити повољан положај локације.

## **2.8 Ограничења**

Заштита простора и основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисање планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- уклапање са планским решењем регулације, нивелације и инфраструктурне мреже важећих планова у контактном подручју;
- геолошко-морфолошке карактеристике терена и
- стање простора, бонитет објеката, типологија изградње и сл

## **3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА КАПАЦИТЕТА**

У обухвату Плана, планирана је основна намена површина:

- М5 - мешовити градски центри у зони средње спратности

Предложена планирана намена површина приказана је на графичком прилогу бр. 3 „Планирана намена површина“ Р 1:500.

## ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

### Објекти и комплекси јавних служби Образовне и предшколске установе

За планиран број становника укупно око 177, могуће је обезбедити потребне капацитете образовних и предшколских установа, ван обухвата Плана и у оквиру гравитационог подручја за: око 13 деце предшколског узраста, 18 деце основношколског узраста и око 8 ученика средњошколског узраста.

Деца предшколског и основно школског узраста са територији Плана ће користити капацитете постојећих и планираних установа у окружењу. Деца средњошколског узраста ће користити постојеће и планиране капацитете у ужем и ширем окружењу.

### Саобраћајне површине

У предложеној граници Плана нису планиране нове јавне саобраћајне површине. Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београд-а. Ободне саобраћајнице (Улица Милешевска и Велимира Бате Живојиновић) преузимају се као стечена обавеза из важеће планске документације, односно, њихова регулација се овим Планом не мења.

Граница Плана се поклапа на северу са регулацијом Улице Милешевска. Улица је у рангу улице првог реда и дефинисана је Планом детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда“ бр. 15/04).

На западу се граница Плана поклапа са регулацијом Улице Велимира Бате Живојиновића (Бојанска). Улица припада делу секундарне уличне мреже према Плану детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица: Цара Николаја II, Милешевске, Бојанске, Виловског, Цељске, Сазонове, Светолика Ранковића, Шуматовачке и Максима Горког („Службени лист града Београда“ бр. 39/11).

Потребан број паркинг места за планиране садржаје обезбедити у границама припадајуће парцеле према важећим нормативима:

- 1,3 ПМ/стану;
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;
- 1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m<sup>2</sup>

## ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

### Водоводна мрежа и објекти

Трасе цевовода водоводне мреже планирају се у јавним површинама или тротоару. Дуж цевовода водоводне мреже планира се постављање пожарних надземних хидранта на растојању 100-150 m или на крајевима „слепих кракова“ водоводне мреже.

Планирана водоводна мрежа биће усклађена са решењима из суседних важећих урбанистичких планова.

Постојећа и планирана водоводна мрежа биће детаљно приказани у Нацрту Плана, у складу са одговарајућим условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

### **Канализациона мрежа и објекти**

Планира се прикључење употребљених вода са предметне локације на градски канализациони систем.

Планирана канализациона мрежа биће усклађена са решењима из суседних важећих урбанистичких планова.

Постојећа и планирана канализациона мрежа биће детаљно приказани у Нацрту Плана, у складу са одговарајућим условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

### **Електроенергетска мрежа и објекти**

Недостајућа електроенергетска мрежа напона 10 kV и 1 kV планира се подземно, кабловским водовима испод тротоарског простора и слободних површина.

На деловима трасе где подземни водови пролазе испод коловоза саобраћајница, водови се положу у одговарајућу кабловску канализацију.

Напојна мрежа јавног осветљења се планира изградњом кабловских водова са напајањем из постојећих и планираних трансформаторских станица.

Постојећа и планирана електроенергетска мрежа биће детаљно приказани у Нацрту Плана, у складу са одговарајућим условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд.

### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Оптички каблови и телекомуникациони коридори планирају се у коридору постојећих саобраћајних површина.

Постојећу дистрибутивну мрежу по потреби реконструисати и у складу са потребама повећати јој капацитет.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са тк оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

### **Топловодна мрежа и објекти**

У граници Плана, снабдевање топлотном енергијом нових потрошача могуће је остварити прикључењем на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране“.

У фази израде Нацрта Плана дефинисаће се начин прикључења планираних објеката на постојећу топловодну мрежу.



## ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

### Мешовити градски центри у зони средње спратности – зона М5

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (М5)</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>мешовити градски центар</b></li> <li>• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%;</li> <li>• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.;</li> <li>• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%;</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је до 50%;</li> <li>• индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца објекта је 19.0 m (максимална висина слемена објекта је 23.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс;</li> </ul> <p>Максимална висина објекта (у односу на ширину улице):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице</li> <li>• у новим блоковима 1.0 ширина улице</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина на парцели је минимално 50%;</li> <li>• минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%;</li> <li>• уколико се за угаоне парцеле примени индекс заузетости парцеле увећан за 15%, процентуално се умањује минимални проценат слободних и зелених површина на парцели.</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,3 ПМ/стану;</li> <li>- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;</li> <li>- 1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;</li> <li>- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;</li> <li>- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15, 95/18 - др. закон и 40/21).</li> </ul>

## Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

**Табела 1. Биланс површина постојећих и планираних намена (оријентационо)**

намена површина	постојеће (m <sup>2</sup> ) (оријентационо)	(%)	планирано (m <sup>2</sup> ) (оријентационо)	(%)
<b>површине осталих намена</b>				
становање	2.200	100	-	-
мешовити градски центри у зони средње спратности	-	-	2.200	100
<b>укупно у обухвату плана</b>	<b>2.200</b>	<b>100</b>	<b>2.200</b>	<b>100</b>

**Табела 2. Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и према Плану генералне регулације**

	ПГР	ПДР
планирана намена	мешовити градски центри у зони средње спратности М5	мешовити градски центри у зони средње спратности - М5
компатибилне намене	компатибилна намена може бити заступљена до 80%; јавне намене до 100%	однос становање:пословање 0 - 80% : 20% - 100%
макс. индекс заузетости „з“	60% (+15% за угаоне парцеле)	50% (+15% за угаоне парцеле)
макс. изграђеност „и“	2.5 (+15% за угаоне парцеле)	-
макс. спратност	П+4+Пк/Пс	-
макс. висина венца/ висина слемена	19,0m/23,5m	19,0m/23,5m
мин. слободних и зелених површина	40%	50%
зелене површине у директном контакту	15%	15%
паркирање у границама грађевинске парцеле	према нормативу	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,3 ПМ/стану;</li> <li>- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;</li> <li>- 1ПМ/60m<sup>2</sup> НГП админ. или посл. простора;</li> <li>- 1ПМ на 2 стола са 4 столице угостит. објекта;</li> <li>- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m<sup>2</sup></li> </ul>

**Табела 3. Процењена планирана БРГП**

	<b>ПОСТОЈЕЋЕ</b> (оријентационо) m <sup>2</sup>	<b>ПЛАНИРАНО</b> (оријентационо) m <sup>2</sup>
површина Плана	2.200	<b>2.200</b>
БРГП становања	923	<b>4.920</b>
БРГП комерцијалних садржаја	216	<b>1.230</b>
број станова	12	<b>61</b>
број становника	36	<b>177</b>
број запослених	2	<b>20</b>
просечан индекс изграђености	0,42	<b>2,24</b>

**Табела 4. Укупно процењени капацитети инфраструктуре (оријентационо)**

	<b>капацитети инфраструктуре</b>
апроксимативна једновремена снага	<b>Pj=310 kW</b>
планирани вид грејања	<b>даљинско грејање</b>
број телефонских прикључака	<b>80</b>
средња дневна потрошња воде	<b>Qsr,dn=3,5 l/s</b>
противпожарна заштита	<b>8 l/s</b>

У фази израде Нацрта плана и остварене сарадње са надлежним институцијама биће дефинисани биланси планираних површина, урбанистички параметри, као и планирани капацитети изградње.

#### **4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Очекивани ефекти планирања су:

- повећање атрактивности подручја и амбијенталних вредности;
- формирање нових стамбено-пословних површина у складу са просторним могућностима и
- унапређење стања животне средине кроз рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

**ДОКУМЕНТАЦИЈА**