

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење урбанистичких планова
и издавање информације о локацији
IX-11 број 350.1 - 5445/17
Београд, 27.10.2017. године

ул.Краљице Марије бр.1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : ДЕСАНКА БЕЛАНЧИЋ
Дрварска 11А
Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА : информација за кат.парцеле 54/2, 54/4, 54/7, 54/13, 54/15, 54/16 КО Стари град
ПРИЛОГ: без копије катастарског плана

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ За катастарске парцеле бр. 54/2, 54/7, 54/13, 54/15 и 54/16 КО Стари град	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеуша Кошћушка и Булевара војводе Бојовића ("Сл. лист града Београда" бр. 9/12)
намена	Катастарске парцеле 54/7, 54/13, 54/15 и 54/16 КО Стари град налазе се у површинама јавне намене – саобраћајне површине. Земљиште обухваћено катастарском парцелом 54/2 КО Стари град налази се у зони <u>Б1</u>, у оквиру пословно – стамбеног комплекса. Зона Б1 обухвата комплекс Текстилне индустрије „Беко“. Површина комплекса је 3.8 ха, што представља око 70% површине блока. Јединственим сагледавањем и реализацијом овог комплекса, без распарчавања и уситњавања, могуће је постићи квалитетна нова решења и омогућити суштинску трансформацију простора читавог блока и окружења. Зграда некадашње Текстилне индустрије „Беко“ која представља значајно архитектонско-урбанистичко решење, предвиђена је за реконструкцију, уз доградњу спрата и поткровља, рестаурацију фасада и промену намене у атрактиван комерцијални садржај – у складу са ближим условима Републичког завода за заштиту споменика културе и статичким карактеристикама објекта. Пре подношења захтева за ближе услове Републичког завода за заштиту споменика културе, потребно је урадити проверу статичке стабилности објекта, како би услови дефинисали најподеснији облик реконструкције. Преостали грађевински фонд нема посебне вредности и планиран је за уклањање. Зона Б1 се најдуже сагледава – како са Тврђаве, тако и са прилазних комуникација (пешачких и колских) те је потребно да се избалансираним пропорцијама и естетским критеријумима у овај простор унесе нова вредност која ће га афирмисати. Основни концепт нове изградње је формирање два „подблока“ и пешачког продора (променаде) кроз блок, како би се уз заштићену зграду „Беко“ створили човекомерни амбијенти у функцији разноврсних намена и атрактивности простора. Продор планиран средином комплекса има функцију физичког и визуелног повезивања простора. Променада, ширине 24 m, осим директне везе Тврђаве и приобаља, пружа квалитетне пешачке комуникације и амбијенталне вредности унутар блока. Висина објеката који са северозападне стране формирају променаду (зона грађења 1) је ограничена на 21 m (П+4), да би се на правцу доминантних визура (Тврђава-спортски центар) обезбедио визуелни коридор ширине најмање 40 m. Приземља објеката дуж променаде наменити атрактивним комерцијалним садржајима – трговина, угоститељство, забава, туризам. Спратност објеката у зонама грађења 2 и 3 је П+7+Пс, што одговара висини



	реконструисане зграде „Бека“. Нову физичку структуру у зони Дунавске улице (а изван визуелног коридора) је могуће композиционо нагласити и акцентовати до спратности П+7+3Пс. Претежна намена у овој зони је становање. Максимални проценат становања на нивоу целог комплекса је 60%. Уколико се оствари најмање 20% стамбене намене, обавезна је изградња депанданса дечје установе у складу са правилима грађења. Слободне просторе на нивоу комплекса обликовати тако да омогуће повезивање планираних архитектонско-урбанистичких вредности са постојећим и планираним зеленим и рекреативним појасом у зони приобаља.
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА	ПОСЛОВНО – СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС: ЗОНА Б1 <u>Урбанистички показатељи</u> • Индекс изграђености: 3.0 • Индекс заузетости: 50% • Озелењене површине на парцели: мин. 10% • Однос делатност/становање: од 100/0 до 40/60 • Максимална спратност и висина: - зг 1: П+4; 21 м - зг 2-3: П+7+Пс; 27 м (акценат: П+7+3Пс) - „Беко“: Су+П+4+Пк; 104.5 m_{nv} (27 m) Правила грађења објеката: • Обавезна је израда јединственог пројекта препарцелације и јединственог урбанистичког пројекта за зону Б1, у циљу формирања грађевинских парцела у складу са условима плана и провере урбанистичко-архитектонског решења. • Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и зоном грађења. Обавезно је постављање објекта на грађевинску линију, док зона грађења дефинише простор у оквиру ког се постављају објекти и представља максималну границу грађења надземних етажа. • Композицију формирати од мањих појединачних волумена, како би се остварили човекомерни амбијенти у функцији разноврсних намена и атрактивности простора. • Дозвољена је изградња више објеката унутар дефинисаних граница грађења. Минимално растојање између два објекта једнако је 2/3 висине вишег објекта. • Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота централне пешачке комуникације – променаде, планиране средином комплекса и утврђена је на 77.50 m_{nv}. Кота венца је кота надзетка последње пуне етаже, односно зидане оgrade повучене етаже. • Кота приземља не може бити нижа, а највише 1,2 м изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 м за делатности. • У зонама грађења 2-3 је дозвољена изградња повученог спрата изнад дефинисане коте венца. Повучени спрат је обавезно повући минимум 2 м у односу на грађевинску линију уличне фасаде. Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту. • Нову физичку структуру у зони Дунавске улице (изван визуелног коридора, у зонама грађења 2-3) је могуће композиционо нагласити и акцентовати до спратности П+7+3Пс. Укупна максимална висина овог дела објекта је 37 м. • У зони грађења 2 диференцирати нову физичку структуру у оквиру дозвољене спратности, а прецизну висинску регулацију дефинисати кроз израду урбанистичког пројекта за зону Б1, у сарадњи са Републичким заводом за заштиту споменика културе. • Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) не могу прећи границе грађења дефинисане грађевинском линијом и зоном грађења. • Дозвољено је постављање надстрешнице и хоризонталних комуникација („топле везе“) изван граница грађења у циљу повезивања постојеће зграде „Бека“ и планираних додатних и пратећих садржаја (сале за конференције, рекреацију, плес ...), на минималној висини 4,5 м изнад тротоара. • Објекте градити у складу са прописима и стандардима за планиране намене.

- Уколико се у зони Б1 планира најмање 20% стамбене намене, обавезна је изградња депанданса дечје установе у склопу приземља нових објеката. Максимални капацитет установе је 80 деце, објекат је величине 6,5-7,5м² БГП/детету, са припадајућом слободном површином од 8,0м²/детету. При избору локације и пројектовању објекта применити све важеће стандарде за изградњу дечијих установа.
- Нови објекти у обликовном смислу треба да буду репрезентативни, прилагођени карактеру и околном урбаном ткиву. Нарочито обратити пажњу на третман фасада и применити савремена архитектонска решења и материјале који ће омогућити његово уклапање у постојећи амбијент.
- Посебну пажњу посветити обликовању, уређењу и опремању неизграђених површина. Слободне просторе на нивоу комплекса обликовати тако да омогуће повезивање планираних архитектонско-урбанистичких вредности са постојећим и планираним зеленим и рекреативним појасом у зони приобаља.
- Променаду уредити применом квалитетног поплочања, одговарајућег урбаног мобилијара и осветљења, као и појединачних садница високе и украсне вегетације. Приземља објеката дуж променаде треба да буду атрактивна по изгледу и садржајима.
- Озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности објеката.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта, у складу са нормативима: становање 1,1 ПМ по стамбеној јединици; трговина 1 ПМ на 66м² БРГП; пословање 1 ПМ на 80м² БРГП; хотел 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије; тржни центри 1 ПМ на 50м² НГП; угоститељство 1 ПМ на 2 стола са по 4 столице; складиштење 1 ПМ на 100м² БРГП; пијаце 1 ПМ на 100м² НГП; дечје установе 1 ПМ на 100м² БРГП; средње школе 1 ПМ на учioniцу;
- Подземне етажe могу заузети максимално 90% површине парцеле. Кровне површине гаража уредити као пешачке површине са знатним учешћем специјалног кровног зеленила. Минимална дебљина слоја плодне хумусне земље за озелењавање крова гараже је 60-80цм.
- Минимизирати колске приступе грађевинским парцелама са ободних саобраћајница. Поред три постојећа колска приступа, који остају у функцији интерне саобраћајне мреже и планираних намена, нове улазе планирати што даље, а минимално 15м од раскрснице. Рампе пројектовати иза тротоара, односно регулационе линије.
- Обезбедити простор за смештај аутобуса и доставних возила у оквиру грађевинске парцеле.
- Дозвољено је ограда грађевинске парцеле транспарентном оградом до висине 1,6м, односно до висине 0,9м када је у питању зидана ограда. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.
- Дозвољена је фазна реализација планиране изградње, под условом да свака фаза представља функционалну и архитектонску целину

Мере заштите културних добара

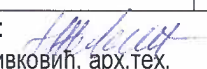
Предметни блок се налази у оквиру граница Београдске тврђаве проглашеног споменика културе и утврђеног непокретног културног добра од изузетног значаја за Републику Србију.

У складу са наведеним Републички завод за заштиту споменика културе – Београд је израдио Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара који уживају статус претходне заштите и мере заштите за израду плана детаљне регулације (бр.39/105, од 9. новембра 2009), којим су сагледане могућности и услови за трансформацију блока.

Слободне и зелене површине

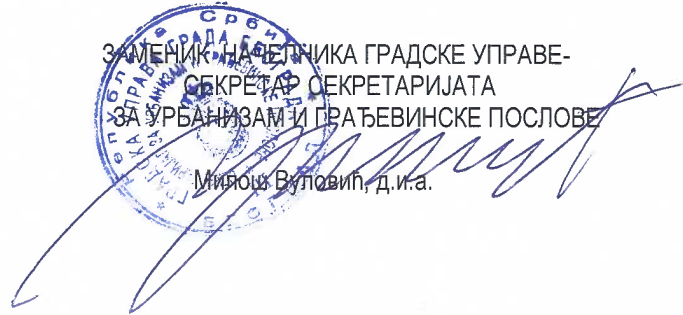
У циљу унапређења постојећег стања и стварања конфорнијих (микроклиматских и санитарно хигијенских) услова за живот и рад на овом простору, као и унапређења амбијенталних и естетских карактеристика простора, у зони Б1 планирано је најмање 50% слободних и неизграђених површина, од чега минимално 10% озелењених површина на парцели.

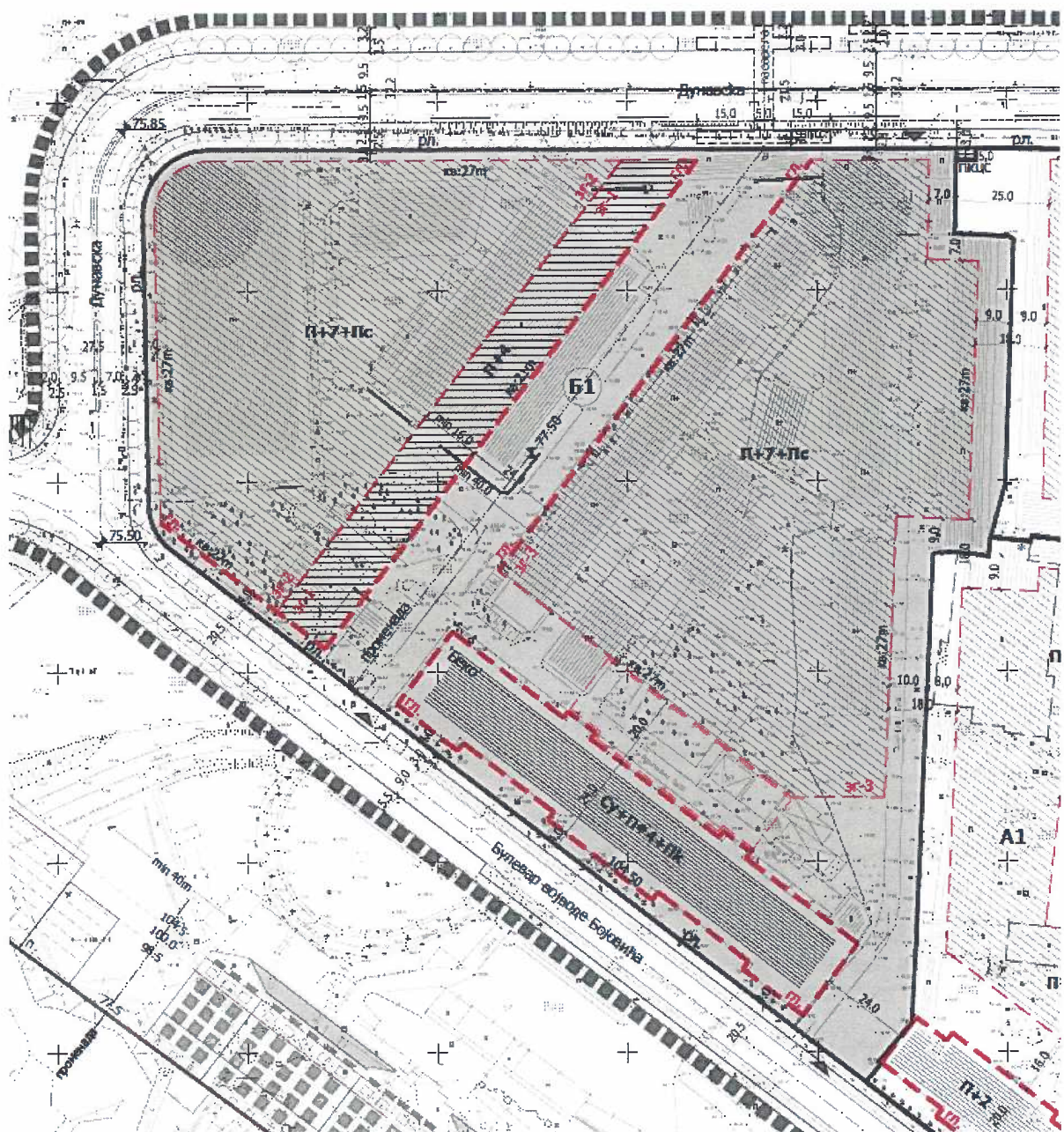
	Инжењерско-геолошки услови терена Терен на коме се налази истражни простор – предметна локација, представља део алувијалне равни Дунава која се простира до Калемегданског одсека. У садашњим условима на предметној локацији апсолутне коте терена су 74,8-82,27m_{пв}. Најближи површински ток је река Дунав која је од истражног простора удаљена око 200-250 m. Атмосферске воде највећим делом прихвата канализациона мрежа. Ниво подземне воде утврђен је на дубини од 3,2-5,2 m у односу на садашњу површину терена, на коти 72,18-72,46 m_{пв}. Од савремених геолошких процеса и појава, за терене овакве геолошке грађе карактеристична је појава већих, каткад штетних слегања, која за последицу могу имати појаву деформација на објектима. У периоду великих водостаја реке Дунав могуће су појаве плављења. Степен сеизмичког интензитета је VIII° МЦС, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s=0,05$. За сваки новопланирани објект у даљој фази пројектовања неопходно је извести додатна геолошка истраживања која треба узвести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).
ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14 и 145/14), Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС"бр.3/10)
СМЕРНИЦЕ	Планом је за зону Б1 предвиђена обавезна израда јединственог пројекта препарцелације и јединственог урбанистичког пројекта (потврда Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове), пре издавања локацијских услова. Од стране овог Секретаријата потврђен је Пројекат препарцелације кат.парцела 54/1 и 54/2 КО Стари град ради формирања једне грађевинске парцеле под IX-11 Бр.350.15-73/16 . Предметна парцела налази се у границама зоне „Београдске тврђаве“ предходно заштићене Одлуком Одељења за заштиту и научно проучавање споменика културе при Уметничком музеју бр.1108 од 02.12.1946.год.Решење Завода бр.290/4 од 31.05.1965. год. која је проглашена за културно добро од изузетног значаја (Одлука,»Сл.гласник СРС»бр.14/79) и према важећем Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр. 72/09, 81/09, 24/11, 132/14 и 145/14, чл.133. став 9) за све интервенције у оквиру предметне целине, утврђена је надлежност Министарства, односно Републичког завода за заштиту споменика културе.

Обрадила: 
 Јелена Живковић, арх.тех.

Начелник сектора:
 Наталија Белић, д.и.а. 

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ-
 СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
 ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ


 Милош Вучковић, д.и.а.



ЛЕГЕНДА

-  граница плана
-  функционална целина - зона
-  граница функционалних целина - зона
-  површине јавне намене
-  површине остале намене
-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  зона грађења
-  зона грађења надстрешнице и хоризонталних комуникација
-  пост.објекти на којима су могуће интервенције
-  **П+п** максимална спратност
-  акценти спратности П+7+3Пс
-  **Пк** спратност у случају доградње - П+2+Пк
-  кв:21m висина објекта (кота венца)
-  104.50 апсолутна кота венца
-  77.50 нулта кота комплекса

-  осовина јавне саобраћајнице
-  осовина пешачке променаде
-  колски приступи - постојећи који се задржавају
-  линијско зеленило - дрворед
-  бициклистичка стаза
-  зона грађења пешачко-бициклистичке пасареле

координате тачака
осовине пешачке променаде

тачка	y	x
А		
В		