

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

ПРИЈЕМО:			
18 DEC 2025			
Одељ.	Број	Град	Датум
1803	350.1-7906		

НАШ СТАН



ОБРАЂИВАЧ

Акционарско друштво за
Пројектовање и инжењеринг
НАШ СТАН д.о.о. 11030 Београд
Пожешка бр. 656

МБ: 07052715
ПИБ: 101020590

ИНВЕСТИТОР

Привредно друштво за туризам,
производњу и трговину
АМАСИС д.о.о. Београд
Пожешка бр. 656

МБ: 1724347
ПИБ: 101018106

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
ГРАД БЕОГРАД

Краљице Марије бр. 1

Предмет:

Елаборат за Рани јавни увид за ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА
ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ, ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

Београд, 18.12.2025.

Одговорни урбаниста

Наш стан

Мр. арх. Миодраг Ференчак

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
NAŠ STAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

11030 Beograd, ul. Požeška 65b
tel: (011) 30 50 751, fax: (011) 35 44 106
www.a-nasstan.com e-mail: office@a-nasstan.com
PIB: 101020590 Matični broj: 07052715



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ,
ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ
- Елаборат за рани јавни увид –**

БЕОГРАД, 2025.године

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
NAŠ STAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

11030 Beograd, ul. Požeška 65b
tel: (011) 30 50 751, fax: (011) 35 44 106
www.a-nasstan.com e-mail: office@a-nasstan.com
PIB: 101020590 Matični broj: 07052715



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ,
ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ
- Елаборат за рани јавни увид -**

**Наш стан, ДОО
БЕОГРАД**

Директор
Стефан Алексић

Амасис д.о.о.

По одлуци у Службеном листу града Београда
Број 30 од 26.маја 2025. године.

Директор
Мирољуб Алексић

Одговорни урбаниста:

Миодраг Ференчак, дипл.инж.арх.



2025. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА,
РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ,
ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ**

-елаборат за рани јавни увид-

Скупштина града Београда на седници одржаној 20. маја 2025. године, донела је одлуку број 350-388/25-С, о приступању изради насловног плана, која је објављена у „Службеном листу града Београда“, бр.30 од 26. маја 2025, у чијој изради је ово елаборат за фазу јавног увида.

У Београду, 18.12. 2025.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Привредно друштво за туризам, производњу и трговину
АМАСИС д.о.о. Београд,
 Пожешка бр.656

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: **СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**
 Краљице Марије 1

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: **НАШ СТАН д.о.о.** Београд,
 Пожешка бр.656

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: мр.Миодраг Ференчак,дипл.инж.арх.
 овл200039203

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Миодраг Ференчак, Дипл. Инж. Арх. Бр.л. 200 0065 03
РАДНИ ТИМ:	
Сарадници:	Зоран Радовановић, дипл. инж. арх., Урбаниста Кристина Рвовић, маст.инж.арх Сара Сандић, дипл. инж. Арх Наталие Родригуес Ристић, маст. инж. арх. Јована Ћорковић, маст. инж. арх. Теодора Цветковић, инж. арх. Ива Љубинковић, маст. инж. Арх. Гордана Деспић, дипл. арх. тех. Миљан Анђелковић, дипл. инж. Сао Вера Радовановић, дипл. инж. сао. Здравко Жугај, дипл.инж.арх Срђан Јефтић, дипл. инж. Ел Драгиша Шуковић, дипл. инж. Гео Саша Младеновић, дипл. инж. Гео Витомир Лазаревић, дипл. инж. гео
Стручни консултанти:	Марина Товладијац, дипл. инж. арх. Марија Стоиловић, дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
1.	УВОД	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	2
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	2
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	3
4.1.	Постојећа планска документа	3
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	4
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	10
4.4.	Постојећа мрежа саобраћајница	10
4.5.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	10
4.6.	Инжењерскогеолошки услови	10
4.7.	Посебни услови заштите	10
5.	ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ И ДЕТАЉНИ ПРАВЦИ УРБАНИСТИЧКОГ УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	10
5.1.	Урбанистички план као пошта култури и зеленилу града	10
5.2.	Шта су околности да се тако нешто постигне?	11
5.3.	Шта се види као опасност за блок ако се то не постигне?	10
5.4.	Шта је први очигледан закључак и системска промена која може даотклони главне недостатке?	12
5.5.	Шта је редовни пословни интерес иницијатора израде Плана детаљне регулације, „АМАСИС“ д.о.о., који треба да помогне претходно изнесеним ставовима?	10
5.6.	Улаз у парк, скулптура Војислава Илића	10
5.7.	Преобликовање парка, водени мотив у средишту, четири наглашена улаза	13
5.8.	Дечји пункт на месту кошаркашког игралишта	14
5.9.	Ограђени простор за задржавање паса	10
5.10.	Уз киклопски зид горњег платоа - елегантна кафе галерија и теретана, у стаклу, типа кристалног павиљона	10
5.11.	Комерцијална гаража на платоу (повезана и са кафе галеријом и теретаном), са посебним третманом за становнике блока	10
5.12.	Надградња станова (око 36) као повучени спрат, ради санације и енергетске реконструкција постојећих станова (П+4 +Пс) и други детаљи	10
5.13.	Мале терасе приземља	10
5.14.	Реконструкција јавних паркинга са три стране блока	15
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	16
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	16
7.1.	Планирана претежна намена површина	16
7.1.1.	Површине јавне намене	17
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	17
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	17
7.1.2.	Површине остале намене	17
	Планиране површине за становање	17
	Планирани мешовити градски центри	18
	Планирани комерцијални садржаји	18
7.3.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	19
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	20
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	21
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	21

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ
УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ,
ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ**

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације блока између улица Војислава Илића, Римске, Умчарске и Струмичке, општина Вождовац (у даљем тексту План),) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица Војислава Илића, Римске, Умчарске и Струмичке, општина Вождовац, ("Службени лист града Београда", бр. 30 од 26. маја 2025.) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 20. маја 2025, а на иницијативу инвеститора Привредног друштва за туризам, производњу и трговину, **АМАСИС д.о.о.** Београд, Пожешка бр.65б, којом се предлаже Циљ израде Плана је стварање исправног планског основа за доградњу и реконструкцију наведеног пословног објекта („Lilly Drogerie“ на катастарским парцелама број 3181/5 и 3181/6 КО Вождовац) или изградњу новог примеренијег објекта, односно делимична промена називне намене парцеле постојећег пословног објекта у површине за становање и пословање у складу са окружењем.

Поред тога изразом плана стварају се услови за остварење следећих циљева:

- усклађивања јавних и осталих намена, нарочито унапређење зелене површине становања у градски парк;
- решење саобраћајног функционисања блока, повезивање на ободне саобраћајнице, као и решење паркирања и гаражирања;
- оптималног дефинисања детаљнијих намена у оквиру појединих зона;
- стварања основа за функционалнију препарцелацију земљишта на основу планских решења;
- дефинисање мера заштите и унапређења зелених површина у блоку (унапређење зелене површине становања у градски парк и разрада у складу и са ПГР Зеленила);
- утврђивањем правила уређења и грађења по дефинисаним зонама и парцелама различитог карактера (са савременијим и еколошки повољнијим засторима и апликацијама);
- провера могућности санирања проблема постојећих равних кровова на постојећим зградама, планирањем изградње повучене етаже са плитким косим (по могућности озелењеним) крововима.

На тај начин би се остварила визија трајно урбанистички, архитектонски и еколошки унапређеног и уређеног градског блока (коригованог детаљнијим одредбама релевантним за смањење утицаја климатских промена на микропростор као и смањење микро доприноса негативног утицаја елемената блока на климатске

промене), према актуелним сазнањима и препорукама савремене урбанистичке технике уопште, а важећих градских планова посебно.

Правни основ за израду Плана садржан је 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 и 52/21, 62/23, 91/25),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19 и 47/25).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Вождовац, између улица: *Војислава Илића, Римске, Умчарске и Струмичке*, и то по регулационим линијама блока, укључујући ободне јавне површине

Површина обухваћена Планом износи око 2.6 ha.

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

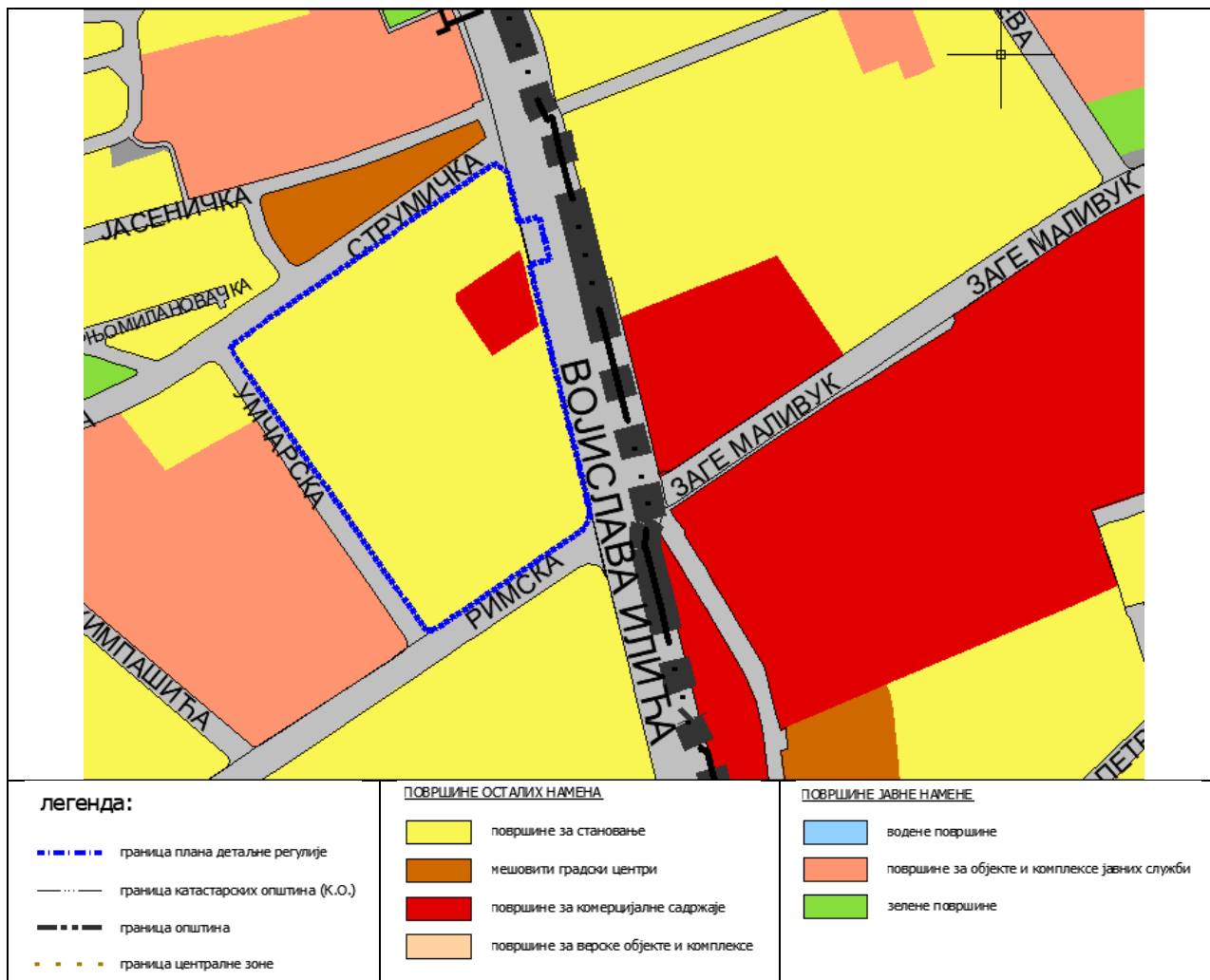
- орто-фото снимак;
- расположива катастарско топографска подлога.

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

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана представљају:

- План 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, 91/23) (у даљем тексту: План генералне регулације / или ПГР Београда),
- План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда" бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР зелених површина).



Према Плану генералне регулације у обухвату Плана се планирају следеће намене:

површине јавне намене:

- саобраћајне површине

површине осталих намена:

- становање - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок (С9),
- комерцијални садржаји - Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (К2).

Према ПГР зелених површина део подручја обухваћеног Планом налази се у површинама намењеним за зелене површине у отвореним стамбеним блоковима. Извод из графичког прилога "Планирана намена површина" са приказом предложене границе планског обухвата

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

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документа

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде, већ се налази у подручју за које је прописанано спровођење непосредном применом правила ПГР-а, као зоне 17.C9.1. и 17.K2.1..

Граница плана обухвата део саобраћајнице Војислава Илића, која је дефинисана Детаљним урбанистичким планом Улице Војислава Илића од Улице Господара Вучића до Аутопута Београд-Ниш, ("Службени лист града Београда", бр. 9/87).



Поглед са Улице Војислава Илића

4.2. Постојеће коришћење земљишта

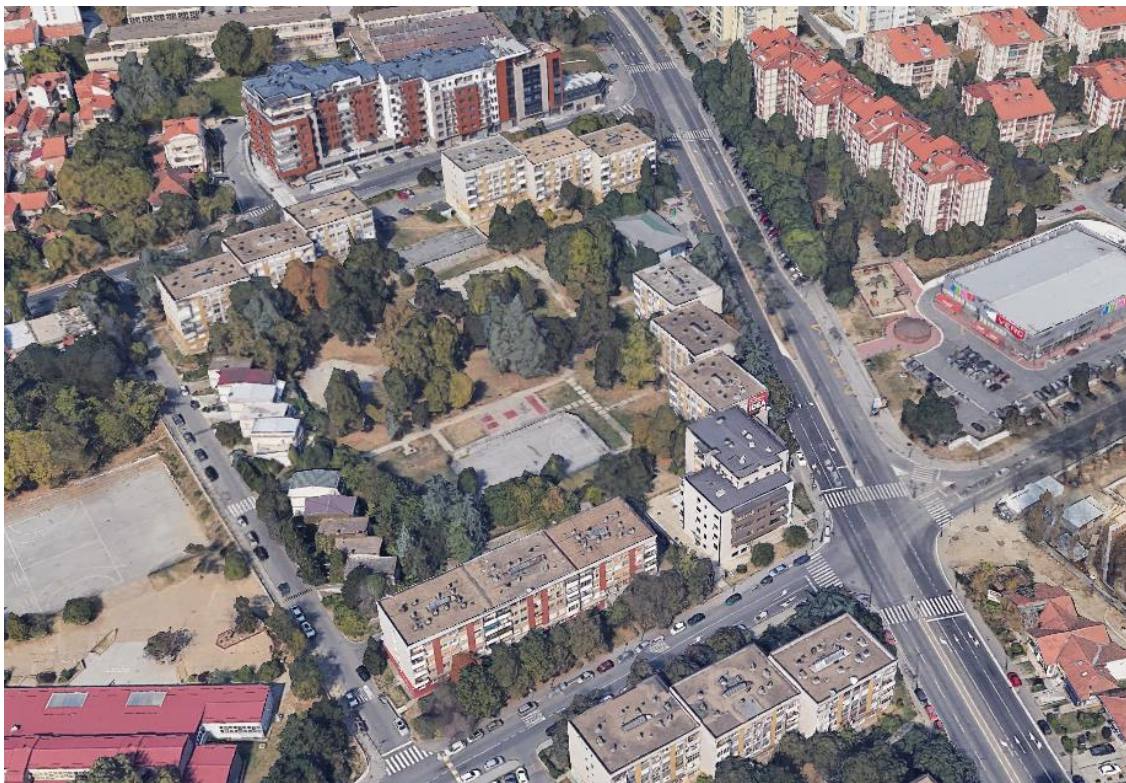
У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће:

Површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница,

Површине осталих намена су:

- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје,



Поглед на блок са југа.

Претежна намена простора обухваћеног Планом су површине за становање у организованом стамбеном насељу, и комерцијални садржаји. Унутар блока се налазе слободне зелене површине, са спортским тереном, дечијим игралиштем и уређеним зеленим површинама.



Стамбени објект са пословањем у приземљу, на углу улица Римске и Војислава Илића.



Објекти вишепородичног становања у Римској улици.

Површине за становање

Већи део површине блока заузимају вишепородичне стамбене зграде, ламеле са по три улаза, спратности П+4 и новосаграђени објект на углу улица Војислава Илића и Римске, спратности П+5, са пословањем (банком) у приземљу.



Блок је богат уређеним зеленим површинама



Према Струмичкој улици се налази велики паркинг.

- Мањи део је намењен становању у низу које представља прелазни облик између породичног и вишепородичног становања. Иако припада породичном становању, овај тип становања има капацитете вишепородичног становања. Укупно има две групације са по пет објеката спратности Су+П+1.



Становање у низу у Умчарској улици.



Становање у низу у Умчарској улици.

Површине за комерцијалне садржаје

Комерцијални садржаји се налазе уз Војислава Илића улицу као пратећи садржај становања пословни објекат „Lilly Drogerie“. Објекат је приземан и има своју грађевинску парцелу.



Зелене површине

Зелене површине се налазе унутар стамбеног блока, плански су уређене и скромно одржаване. У оквиру зелених површина налази се спортски терен и два уређена дечија игралишта.



Површине за објекте и комплексе јавних служби

У оквиру блока нема постојећих јавних објеката и комплекса.

• Предшколске установе и основне школе

У односу на укупно планирани број становника (постојећи и нови) од око 912 на територији плана потребно је обезбедити капацитет предшколских установа за обухват око 70% деце предшколског узраста (око 65 корисника). Смештај деце је планиран у постојећем објекту у суседном блоку.

Бр.	Назив установе	Адреса	БРГП обј. (m2)	Површина парцеле (m2)	Грађевински капацитет	Број деце	П. (m2) комплекса по детету
19	1001 радост	Струмичка 88	2025	4927	248	142	34.70

Такође, у односу на планирани број становника (912) на територији плана потребно је обезбедити капацитет за обухват око 100 деце основношколског узраста. Смештај

деце је планиран у постојећем објекту ОШ Јанко Веселиновић, у Умчарска бр 2 у суседном блоку.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

4.4. Постојећа мрежа саобраћајница

У постојећем стању, у оквиру границе Плана, све саобраћајнице припадају секундарној уличној мрежи. Простор са североисточне стране тангира Војислава Илића улица (у рангу улице првог реда).

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом Војислава Илића.

У постојећем стању паркирање се највећим делом обавља на парцели комплекса становања типа отворени блок.

4.5. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Предметно подручје је добро опслужено инфраструктурним системима.

4.6. Инжењерскогеолошки услови

За сваки новопланирани објектат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18).

4.7. Посебни услови заштите

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

- минимизирања утицаја саобраћајнице Војислава Илића формирањем појачаног дрвореда;
- Ограничења настала утицајем денивелације терена, и очување каменог зида у парку;
- Решавање проблема паркирања насталог повећањем степена моторизације у одноцу на период настанка насеља изградњом подземне и надземне гараже;
- Заштита квалитетних примерака зеленила и велоко унапређење осталог зеленила организовањем градског парка.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о приступању или неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем V-04 број: 501.3-141/200 од 26.02. 2021. године.

5. ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ И ДЕТАЉНИ ПРАВЦИ УРБАНИСТИЧКОГ УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТАТА

5.1 Урбанистички план као пошта култури и зеленилу града

Симболичко одавање поште култури свога народа је увек пожељно настојање, и сваки повод и асоцијација за то је добро дошла. Наши претходници су такав омаж иницирали називом важне улице уз овај градски блок, а у којој ће се наћи нова, утилитарна, квалитетана, гостољубива и надамо се, естетски ваљана пословна кућа-палата иницијатора овог плана. Такође, они су изградили овај блок тако да је у њему настала влика зелена унутрашњост са много квалитетних стабала. Учиниће се покушај да се градском простору не одузме, него дода скромни део културне

вредности и подизања квалитета зелене енклаве, кроз пажљиву обраду концепта и детаља овог малог Плана детаљне регулације у Београду.

Официјелни назив плана је «План детаљне регулације блока између улица Војислава Илића, Римске, Умчарске и Струмичке, општина Вождовац у Београду», што делује релативно анонимно, бирократски, а тако, заправо и изгледа читав блок у брзом пролазу на север или југ важном и ужурбаном београдском улицом Војислава Илића. Међутим, пажљивија анализа открива и неочекиване вредности. Задатак је, за специјализоване инвеститоре, као и специјализоване стручњаке за позитиван и одрживи развој привредних и градских ентитета, да се понуди уређење које превазилази просечна функционална очекивања и културне, архитектонске и урбанистичке стандарде редовне лукративне изградње. Овај мали блок треба да постане тачка специфичне вредности овог краја и града, као и достојан омаж песнику чију адресу носи.

5.2. Шта су околности да се тако нешто постигне?

Шта је уочено као могући полаз за такве жеље? Пре свега, блок је стамбени, у стилу локалне архитектуре модерне шездесетих година прошлог века, са добрим ободним, једноставним типизованим стамбеним зградама уз четири улице (које се могу добро обновити и учинити атрактивним), *са изузетно великом и слободном унутрашњошћу блока*. Она је, будући деценијама заштићена од агресивне изградње и спољних утицаја, омогућила раст великог броја вредних стабала у великом, заједничком- јавном стамбеном дворишту.

То је најважнија карактеристика простора, иако се та вредност сада не види и не користи из више разлога. Није, при анализи простора никада нико затечен да тај велики и за игру амбициозно, али стереотипно уређен простор користи. Ни мајке, ни деца, ни шетачи, ни џогери- упркос бетонских стаза, клацкалица, кошева и другог. Простор је ту: високо дрвеће, али осушени травњаци, пуно бетонираних површина и вијугавих подзида. Ипак простору недостаје прави урбани дух привлачности, ексклузивности и атракције за боравак. Људи нема, активности нема, станари и пролазници га не користе! Ипак, и овако, то је вредност која се не сме кварити, него пажљивом концепцијом довршавања, омогућити унапређење и одржање, док траје ова епоха Београда. Треба наћи урбанистички концепт који то реално може да оствари, па ће се то и покушати кроз предлог неколико једноставних и одрживих урбанистичких интервенција.

5.3. Шта се види као опасност за блок ако се то не постигне?

Шта се може видети као претња оптималном уздржаном и одрживом развоју овог унутрашњег простора на дужи рок? Мислимо да је то његова генерална намена дефинисана у важећем плану генералне регулације, уопштено одређена као намена „површине за становање“ у читавом отвореном блоку, (осим мале енклаве „површина за комерцијалне садржаје“ око постојећег комерцијалног објекта). Ово није детаљније разрађено, нити одређено за неки посебан поступак, нити дорађено кроз поступак парцелације. Шта се одмах чита кроз стандардне урбанистичке величине и параметре?

Блок има око 27.500 м² нетто. Под планираним и изграђеним објектима је око 5400 м². Слободна је површина од око 22.200 м². Дакле, индекс заузетости блока је само око 0.24, тј. око 24%. Детаљна намена је „вишепородично становање“ у форми „отвореног блока“. План генералне регулације и планови детаљне регулације, данас углавном планирају, као рационалну стамбену заузетост код отвореног блока, индекс заузетости 35% (као изузетно ниско), 45%, па и изузетно високо, до 60%, - дакле два, три, па и четири пута више зграда на оваквом простору. Индекс изграђености је око 1.4, што је такође изузетно ниска изграђеност за вишепородичну, вишеспратну изградњу. Отуд ће многи економистички наглашен и предузетнички поглед на ситуациони план блока рећи нешто као: „...па ова неискоришћеност стамбене површине у ширем центру Београда није оправдана нити одржива, ми можемо да на тој површини економично и квалитетно и лепо да

(са рампама или лифтовима). *лику функционалну и економску добит, а постојећи станари су тако малобројни да не могу ту отворену површину рационално ни да плаћају, ни одржавају, ни да користе: уосталом, земљиште је градско, није њихово, а као да је ничије...и тако даље....*

План генералне регулације зелених површина такође потврђује став Плана генералне регулације и приказује читаву унутрашњост блока као „зеленило у стамбеном блоку“, са исправним ставом да тај простор треба одржати као зеленило стамбеног блока, без изградње нових зграда у унутрашњости. Дакле, овако је добро, нека тако остане! То је исправно на речима и жељама, али тешко системски одрживо у добром стању на дуг период. То заправо значи да неорганизовани станари из око 204 постојећа стана, без нових прихода, треба да се старају о око 22.200м² прворазредног зеленила и опреме, или сваки стан да се стара о још по 108 м² заједничког зеленила. То би могло да се организује било кроз уговорено професионално одржавање, или кроз натурални допринос, или кроз дежурства у одржавању простора, стаза, зеленила, справа – што у нас, реално, није ни разрађен ни одржив систем. Дакле, урбанистички планови генералне регулације су овде оставили недовољно решен изазов, који сада, у складу са планом, треба решити разрадом короз план детаљне регулације, тако да се постигне да се о јавном простору и његовом коришћењу квалитетно брине компетентна институција.

5.4. Шта је први очигледан закључак и системска промена која може да отклони главне недостатке?

Види се да је то на дохват руке, само усвојени урбанистички правац размишљања није детаљно савладао реалну ситуацију, и да вредном зеленилу одмах одреди прави статус. Наиме, није системски могуће да преко 200 неорганизованих субјеката унапређује, одржава и исправно користи и издражава преко 20.000 м²

висококвалитетног урбаног зеленила и опреме, како је овде имплицитно планирано, *јер није одређено да зелена површина буде у „јавном“ већ у „осталом“, земљишту, иако не припада зградама (које имају своје парцеле) него граду.*

Потпуно је могуће, реално и оправдано, да се постојећих око 2 хектара компактног, врло квалитетног градског простора са високим зеленилом, без планираних паркинга и колских саобраћајница, реорганизује из „Вишепородичног становања“ у „Градски парк“, чиме се одмах, а са минималним издацима, решава главно питање организације унапређења, одржавања и заштите драгоцене зелене структуре у граду. Нови мали а профињени градски парк у овом крају улице „Војислава Илића“, би био дочекан од локалних житеља са пуним задовољством, а касније и поносом ако буде унапређен у естетски ваљан и примеран градски артефакт.

Најважније је, дакле, да се урбанистичким планом највећи део отвореног зеленог простора дефинише и одреди као „градски парк“, а не као површина за становање, и да из статуса „остало земљиште“ пређе у статус „јавног земљишта“, **пошто је власништво и у сваком случају градско**. Да ли је Београд економски слаб да придода својим градским парковима још један мали парк од око 2 хектара? Да ли се неко сећа епизоде „Пети парк“? Ово би могао да буде још један добар, позитиван, пример градске акције.

Мислимо да је овај главни правац разраде ПГР у Плану детаљне регулације посебна обавеза иницијатора и обрађивача. Овај главни правац, мора да буде подржан низом детаљних решења и финих унапређења и прилагођавања, о којима ће бити више изнето у наставку и у Нацрту плана.

5.5. Шта је редовни пословни интерес иницијатора израде Плана детаљне регулације, „АМАСИС“ д.о.о., који треба да помогне претходно изнесеним ставовима?

У предметном блоку, на адреси Војислава Илића 88, на к.п. 3818/5 i /6, иницијатор израде плана „АМАСИС“ д.о.о., поседује неактиван и недовољно угледан комерцијални објект спратности С+П, који је из пословних, а и из урбанистичких,

разлога нужно заменити новом пословном зградом-палатом високог квалитета и функционалности. То је једино место у блоку за већу комерцијалну изградњу, па отуда и импулс за иницијативе и побољшања. Иницијатор је једна од највећих и најуспешнијих српских угоститељско-туристичких организација, са престижним хотелима у нашим најзначајнијим туристичким центрима (Аранђеловац, Врњачка Бања, Златибор...), па је природно да намерава да и на овој локацији развије један од мањих, али висококвалитетних и престижних градских хотела потребних Београду, и потребних у овом крају. Детаљне анализе маркетинга и технологије би после раног јавног увида, или после усвојеног плана детаљне регулације, дале детаљну технолошку и тржишну структуру и састав пословних и стамбених јединица (ресторана, локала, соба, апартмана, пословних апартмана, спа и велнес елемената, пратећег простора, специјалних стамбених јединица, паркинга, тераса, зеленила на згради...) а све у складу са захтевима Плана генералне регулације Београда и овог Плана детаљне регулације.

Претходне анализе показују, да би на постојећој локацији планираној у ПГР за комерцијалне делатности на иницијатору расположивој површини од 1350-1650 м² могла да се обликује и атрактивно уклопи нова зграда градског хотела са заузетошћу приземља око 850-950 м², са акцентованом висином од око 28 метара до венца (П+7+ Пс), са Бргп (надземно) око 6.000м², и још 2500-3000 м² гаражног сутеренског и подрумског простора у три етаже. Требало би очекивати смештај око 75-90 возила унутар парцеле, а гараже са рампама или посебним лифтовима (три одвојене гараже за до 30 возила).. Треба постићи најсавременији привлачан карактер архитектуре фасада и крова палате- хотела, употребу фасадног и кровног зеленила и нискоенергетски концепт свих склопова. Очување и рекомпозиција високог зеленила и атрактиван главни прилаз парку у контакту са хотелом, се подразумевају. Ресторани и кафеи хотела би са својим терасама били окренути према парку. Живот и дејство оваквог садржаја истакнутог према улици а усмеравајући интерес на нови парк у позадини је и први прилог коришћењу, оживљавању и престижу парка и читавог краја. То се може још појачати пословним пасажом између хотела и стамбене зграде. Висококвалитетна и ефектна обрада прилазних праваца ка парку (пасаж са локалима на једној а алеја са спомеником на другој страни), као и престижни ресторан са терасом према парку би били нови значајни мотив за подизање амбијенталног значаја парка и блока.

5.6. Улаз у парк, скулптура Војислава Илића

Нема сумње да главни улаз у унутрашњост парка треба да буде на улици Војислава Илића, одмах испод парцеле стамбене зграде (Струмичка 100), а изнад парцеле постојећег комерцијалног објекта (В.И.88). Пошто је то сада врло узан простор (око 6.4 м), морао би да се користи и обликује за улаз и још ужи пролаз (до 5.1м) испод парцеле пословног објекта. Међутим, ове димензије, раздвојеност и изглед, не обећавају жељени атрактиван просторни резултат. Добро решење се види у томе, да се комерцијалне парцеле 3181/6 и 3181/5 реорганизују тако да се повуку ка југу уз регулациону линију улице, транслаторно, до поклапања са парцелом стамбене зграде В.И.90., чиме би се на вишој страни, добио пространији јавни, директан пролаз према парку двоструко веће ширине од око 11.5 - 12м. То већ даје могућност организовања елегантних прилазних парковских стаза од 2х4.0 м, са зеленим тракама за троструки дрворед, или друго решење у детаљу. Сама веза обликованог тротоара улице од око 5.5м и овог новог проспекта, даје могућност да се у њиховом додиру предвиди посебно основно место за скулптуру песника, на самом новом улазу у парк. Парцела постојеће стамбене зграде (В.И.90) и нове пословне палате би се тада поклопиле, а кроз приземље нове палате би се обликовао нови пасаж, од улице према парку, са атрактивним буџицима и салонима који би додатно допринели живости и афирмацији места.

5.7. Преобликовање парка, водени мотив у средишту, четири наглашена улаза

Највеће богатство средишњег простора (стамбеног дворишта за 12 ламела са око 240 станова), а будућег парка, су одрасла стабла са богатим крошњама и летњим сенкама. Травнате површине су осушене и неупотребљиве, бетонске стазе наглашене, напукнуте, искрзане и неискоришћене, Металне справе за игру деце, делимично оштећене, а најнепотребније су масивне вијугаве бетонске композиције подзида и конзола, вероватно идејно намењене за седење, на којима никада не седи нико. Треба им наћи нови контекст. Високо зеленило треба сачувати санирати и још обогатити новим. Травнате површине треба смањити на оптималну величину, део заменити одговарајућим жбунастим врстама и концентрисати у облике који се могу добро одржавати и заливати. Бетонске стазе склоне пуцању и пропадању, треба постепено заменити туцаничким или асфалт бетонским стазама са баштенским ивичњацима. Дугачке масивне бетонске композиције неуспешно намењене седењу, треба заменити класичним парковским клупама. У средишту парка је могуће обликовати скроман и одржив водени мотив (фонтану, базен, каскаде, комбинацију скулптуре и воде...) да би се унапредила микроклима, осећај свежине и садржајно богатство. Четири улаза у парк, са четири стране блока, треба обликовати на одговарајући начин, нагласити њихове портале, а два најважнија приступа, улази из улица Војислава Илића и Струмичке улице појачати и описаним активним садржајима..

5.8. Дечји пункт на месту кошаркашког игралишта

Најбоље одржан садашњи мотив је ограђено кошаркашко игралиште, у коме су и бетонски терен, кошеви и висока жичана ограда у доста добром стању. Међутим, није реално очекивати ефекте ове захтевне спортске игре без организованог клуба (потребна је спонтана организација за најмање 10 играча и спонтано договорено коришћење терена између неколико група од по 10-15 рекреативаца сваки дан да би овакав терен имао смисла). Развој у правцу клуба није опција избора, јер би захтевао изградњу клупских просторија и неки облик приватизације те зоне- што не сматрамо оптималним, па предлажемо нешто друго.

Мислимо да би посвећивање у потпуности тог ограђеног, сигурног и чистог простора деци раног и претшколског узраста (у коме би се концентрисале и поставиле и стручно изабране групе реквизита које деци нарочито користе и које она воле), где би децу породични пратиоци имали на оку на клупама распоређеним уз постојећу високу ограду - био управо онај облик који би створио сталне и најважније редовне кориснике новог парка.

5.9. Ограђени простор за задржавање паса

На погодном месту, вероватно уз источни руб парка, било би оправдано предвидети и мањи, ограђен и посебно обрађен и озелењен простор (40- 60м²) за повремени кратки боравак кућних љубимаца, да би власници могли да легално и уредно помажу у испуњавању дневних органских и социјалних потреба својих паса у парку. Тако би сам парк и шетња у њему били у већој мери растеређени бриге о љубимцима и бриге о хигијени парка. Режим забране увођења паса у парк се није показао као пожељно решење.

5.10. Уз киклопски зид горњег платоа - елегантна кафе галерија и теретана, у стаклу, типа кристалног павиљона

По средини Струмичке улице, према изворном пројекту, између две групе стамбених зграда постоји оформљен насути плато (димензија око на коме су трафостаница, неуређена травната површина, и место за око 18-20 паркираних возила. Ово је простор који заслужује посебно обликовање и комбинацију садржаја. Он има један несвакидашњи и амбијентално-архитектонски вредан елемент који треба афирмисати.

На завршетку великог насутог платоа, постоји потпорни зид са оградом, висине око 4 метра, дужине око 30 метара, са бочним крилима око 10 метара, изграђен је од великих, грубих гранитних блокова, што оставља неочекиван естетски утисак у простору. Ако би се овај зид обновио и инкорпорирао као залеђе у нови кристални

павиљон дограђен испред њега и уз бокове, ако би садржај павиљона био квалитетан кафе повезан са галеријом за ликовне, примењене уметности, занатске артефакте, слушаоницу за промоције и сличне активности блиске култури, то би било одлучујуће за будућу улогу малог парка у граду. У позадини павиљона на платоу паркинга према парку, допринос целодневној активацији места могла би да мања теретана високог квалитета. Проширење павиљона, од зида у парк, треба да буде што мање, не више од 7- 8 метара, како се не би смачивала површина парка.

5.11. Комерцијална гаража на платоу (повезана и са кафе галеријом и теретаном), са посебним третманом за становнике блока

Плато од пратећег колског прилаза са паркирањем уз Струмичку улицу, до краја код великог потпорног зида, је био намењен отвореном паркирању становника из суседних зграда (око 20 паркинг места), са нешто осушених травњака, трафостаницом и узаним бочним пешачким улазима у парк. Ово је једино место у блоку у коме постоји могућност изградње вишеспратне гараже којом би се решио постојећи мањак и будуће планиране потребе за паркирањем у блоку. Ако би се искористиле могућности за новим аниматорским садржајима описане у претходној тачки око зида и на платоу, простор нуди могућност формирања нижег паркинг нивоа за око 22 возила (коме се прилази директно са пратеће ниже стазе уз Струмичку улицу, у простор димензија око 30x28 м, са распоредом паркинг трака 2-6-5-5-6-2); затим вишег паркинг нивоа за око 30 возила, коме се прилази преко пасарела – рампи директно из Струмичке улице; затим могућа два нивоа подземних, међусобно независних лифтовских паркинг гаража за по 28. Возила, све укупно за око 108 возила. Ниво са доњим прилазом би за становнике блока имао посебан градски режим уличних паркинга, док би остали нивои могли да буду у режиму гаража Паркинг сервиса, или комерцијалних гаража према опредељењу Града. Преко горњег нивоа паркинга требало би планирати перголу са пузавицама из жардињера, што би значајно унапредило амбијент и микроклиму. Са паркинга треба формирати пешачке степенице, рампе или и лифтове за улаз у парк, теретану или кристални павиљон.

5.12. Надградња станова (око 36) као повучени спрат, ради санације и енергетске реконструкција постојећих станова (П+4 +Пс) и други детаљи

Равни кровови и фасаде постојећих зграда су дотрајале и захтевају темељну реконструкцију, а посебно је нужно постизање енергетске ефикасности. Уз државне и градске програме, нужна је и значајна партиципација инвеститора. Она се може постићи надградњом повученог спрата, што би дало до 36 нових станова укупно у блоку. Због недостатка паркинга уз зграде, са њима би морали да буду трајно везани и нови паркинзи (40) у описаним гаражама у Струмичкој улици.

Ови станови захтевају још један функционални додатак – путнички лифт- јер га постојеће зграде немају, а надоградња је пети ниво. Уколико техничке детаљне студије покажу да није могућа изградња унутрашњег лифта, у плану ће се обезбедити место за по један мањи панорамски лифт у оси сваке ламеле, на посебној челичној конструкцији одвојеној од задње фасаде зграде (да не смета постојећим становима). Тај лифт би имао станицу само у приземљу и на нивоу повученог спрата, где би добио везу са унутрашњим степеништем зграде, које би користили и станари повученог спрата ако не користе лифт. Јасно је да ови станови, због претходних обавеза, треба да буду врло квалитетни и у зони високих цена, што је на овој локацији и уз парк могуће.

5.13. Мале терасе приземља

Код неких ламела према парку се јавља могућност да се појас од 1.5- 2.м обради као приземна тераса стана, одвојена живицом од отвореног простора. То би се у фази нацрта могло детаљније размотрити и применити, али не у свим ситуацијама.

5.14. Реконструкција јавних паркинга са три стране блока

У три ободне улице потребно је урадити детаљну проверу и реконструкцију пршачких тротоара , прилаза и паркинга да бисе унапредило паркирање за блок.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне и остале намене и утврђивање правила уређења и грађења предметног простора у складу са планираним капацитетима изградње.

Циљ израде Плана је стварање исправног планског основа за изградњу, доградњу и реконструкцију наведеног пословног објекта („Lilly Drogerie“ на катастарским парцелама број 3181/5 и 3181/6 КО Вождовац) или изградњу новог примеренијег објекта, односно делимична промена облика, положаја називне намене парцеле постојећег пословног објекта у површине за пословање (или пословање и становање) у складу са окружењем, нарочито предложеним парком..

Поред тога израдом плана стварају се услови за остварење следећих циљева:

- усклађивања јавних и осталих намена;
- решење саобраћајног функционисања блока, повезивање на ободне саобраћајнице, као и решење паркирања;
- оптималног дефинисања детаљнијих намена у оквиру појединих зона;
- стварања основа за функционалнију препарцелацију земљишта на основу планских решења;
- дефинисање мера заштите и унапређења зелених површина у блоку (разрада у складу и са ПГР Зеленила);
- утврђивањем правила уређења и грађења по дефинисаним зонама и парцелама различитог карактера (са савременијим и еколошки повољнијим засторима и апликацијама);
- провера могућности санирања проблема постојећих равних кровова на постојећим зградама, планирањем изградње повучене етаже са плитким косим (по могућности озелењеним) крововима.

На тај начин би се остварила визија трајно урбанистички, архитектонски и еколошки унапређеног и уређеног градског блока (коригованог детаљнијим одредбама релевантним за смањење утицаја климатских промена на микропростор као и смањење микро доприноса негативног утицаја елемената блока на климатске промене), према актуелним сазнањима и препорукама савремене урбанистичке технике уопште, а важећих градских планова посебно.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница и отворених паркинга
- Градски парк

Површине осталих намена:

- површине за становање (зоне С9.1 и С9.2)

- мешовити градски центри (зона М4)
- површине за комерцијалне садржаје и паркинг гаражу (зона К4)

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

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

Објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, налазе се у непосредном суседству у околним блоковима. Тачна локација, површина и капацитет објеката и комплекса јавних служби, уколико буде потребе, биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт уличне мреже заснива се на 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).

Задржава се постојећа секундарна улична мрежа, као и саобраћајница првог реда Улица Војислава Илића. Како је планским решењем планирана комерцијална гаража у циљу смањивања дефицита паркирања у блоку, формира се приступ горњем нивоу гараже из Струмичке улице. Улазна алеја у парк је пешачка улица којом се изузетно остварује допунски сигурносни прилаз објектима са задње стране. Прилаз новој згради „Амасис“а је једносмерним уливом ширине 3 м. на врху парцеле, и једносмерним изливом на њеном нижем крају који су спојени унутар парцеле, испод велике надстрешнице. Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом Војислава Илића. Између прилаза пословној згради и коловоза се може задржати постојеће стајалиште ЈГС, према решењима надлежне институције.

7.1.2. Површине остале намене

У планираном стању дефинисане су површине за становање, зона организованог стамбеног насеља С9, мешовити градски центри у зони више спратности (М4) и зона пратећих комерцијалних садржаја К4, као и део уске комерцијалне површине између гараже и парка која треба да повећа атрактивност боравка у парку одговарајућим избором садржаја (угоститељство, култура, забава, рекреација, физичка култура и сл.)

Планиране површине за становање

Површина планирана за становање у оквиру границе Плана износи око 2.23ха.

У планираном стању дефинисана је, односно задржана подела на две стамбене зоне организованог стамбеног насеља С9 (С9.1 И С9.2).

Нацртом Плана ће се дефинисати грађевинске парцеле у складу са зонама.

У складу са потребама становника, и потребама унапређења функционалности и енергетске ефикасности стамбених зграда, биће дефинисана могућност претварања

делова приземља у комерцијалне садржаје, и надзиђивање објеката једном повученом етажом, уз организацију нужних лифтова.

Планирани урбанистички параметри у зони С9:

- индекс заузетости парцеле ("З") - задржава се постојећа заузетост објектима
- висина објеката: максимална висина венца објекта је постојећа, а висина венца повучене је максимално 3.5m изнад коте пода повучене етаже.слемена,
- проценат слободних и зелених површина на парцели је постојећи
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је око 5% већи од постојећег

Планирани мешовити градски центри

Зона мешовитог градског центра М4, оријентационе површине око 0.18ha, настала је трансформацијом постојећег трговинског објекта дрогерије Лили. Иако обекат има своју катастарску парцелу, она не излази на јавну саобраћајну површину, па ће се овим Планом у Нацрту формирати грађевинска парцела. Парцела овог објекта прилази сувише близу горњим стамбеним објектима и не омогућује формирање атрактивног, а нужног улаза у парк. Зато се границе парцеле транслаторно померају уз регулациону линију улице Војислава Илића према југу, до поклапања са границом парцеле стамбене зграде. Између стамбеног и пословног објекта треба у пројектима обезбедити пасаж од мин 3m за везу са парком, са правом службености пролаза за посетиоце парка у радном времену и за службе са посебним потребама.

Планирани урбанистички параметри у зони М4:

- индекс заузетости парцеле ("З") је 60%
- висина објеката: максимална висина венца објекта је 26,0 m, а висина слемена 29.5 m,
- 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 подземних објеката) износи 10%.

Планирани комерцијални садржаји

Површина планирана за комерцијалне садржаје у оквиру границе Плана износи око 0,12ha.

Планирана је као зона зона пратећих комерцијалних садржаја К4, односно планирана је изградња подземне комерцијалне гараже.

Планирани урбанистички параметри у зони К4:

- индекс заузетости парцеле ("З") је 85%
- висина објеката: максимална висина венца објекта је 5,0 m, у односу на коту колско пешачке стазе којом се приступа гаражи са Улице Војислава Илића.,
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 15%
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 0%.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	0.03	1.15	0.07	2.7
укупно јавне намене	0.03	1.15	0.07	2.7
површине осталих намена				
површине за становање	2.44	93.85	2.23	85.77
мешовити градски центри	-	0	0.18	6.92
комерцијални садржаји	0.13	5	0.12	4.61
укупно остале намене	2.57	98.85	2.53	97.3
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	2.6	100	2.60	100

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	2.6ha	2.6ha
Нето површина блокова*	2.57ha	2.53ha
Укупно површине јавне намене	0m²	0m²
Површине осталих намена		
БРГП становања (зоне С9.1 и С9.2)	22483m ²	22483m ²
БРГП мешовитих градских центара (зона М4)	0 m ²	БРГП становања 5116m ²
		БРГП комерцијалних садржаја 1279m ²
БРГП комерцијалних садржаја (К4)	282m ²	2053m ²
Укупно површине осталих намена	22765m²	31458m²
УКУПНА БРГП	22765m³	31458m³
Број станова	280	338
Број становника	756	912
Број запослених	21	40
Просечан индекс изграђености	0.88	1.2
Густина становања	294	360

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ						
ознака зоне	индекс заузет. (З)	макс. вис. венца/ вис. слемена	мин. % зелених површина у дир. конт. са тлом	индекс заузет. (З)	макс. спратност / макс. вис. венца/ вис. слемена	мин. % зелених површина у дир. конт. са тлом
C9.1	постојећа	постојећи	постојећи	35	П+8+Пе/32 m	30
C9.2	постојећа	постојећи	постојећи	50	9/12.5m	30
M4	60	26/29.5m	10	60	32/37m	10
K4	85	32m	15	85	32m	15

Табела 4 - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

У фази Нацрта плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу парцеле као и планирани капацитети изградње.

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања...
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације (овог дела града)
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју ...
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

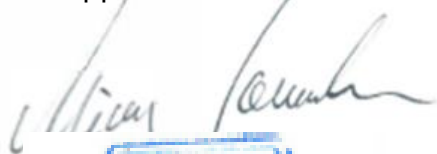
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН | P 1: 750 |
| 2. ПОГЛЕД НА БЛОК СА ЈУГА | |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1: 750 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација предузећа
- Лиценца и Изјава одговорног урбанисте
- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Решење о приступању/неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Извод из ПГР Београда
- Подаци о постојећој планској документацији

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



мр.Миодраг Ференчак,дипл.инж.арх.
овл200039203

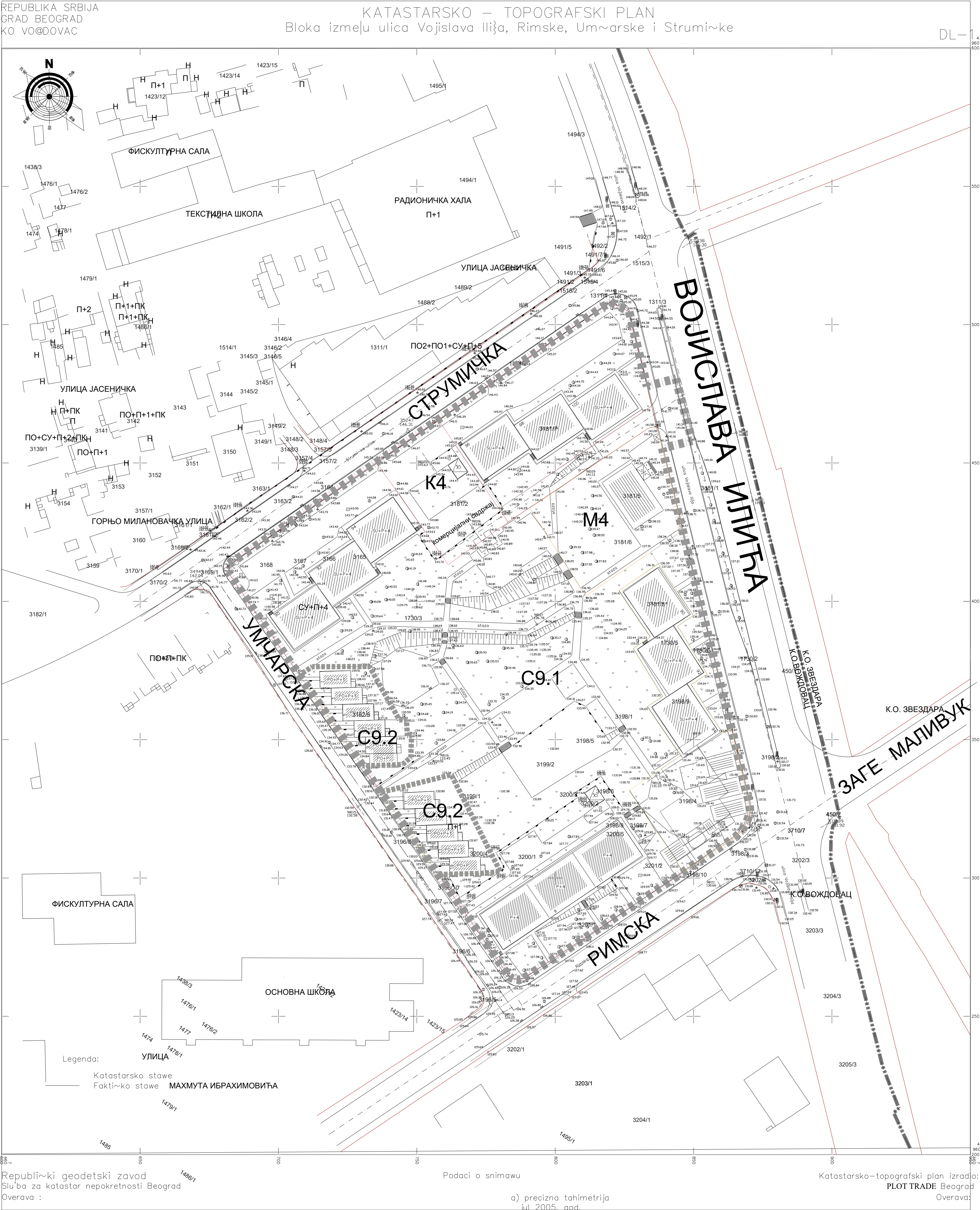


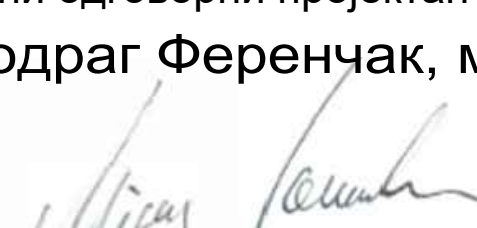
ДИРЕКТОР



Стефан Алексић

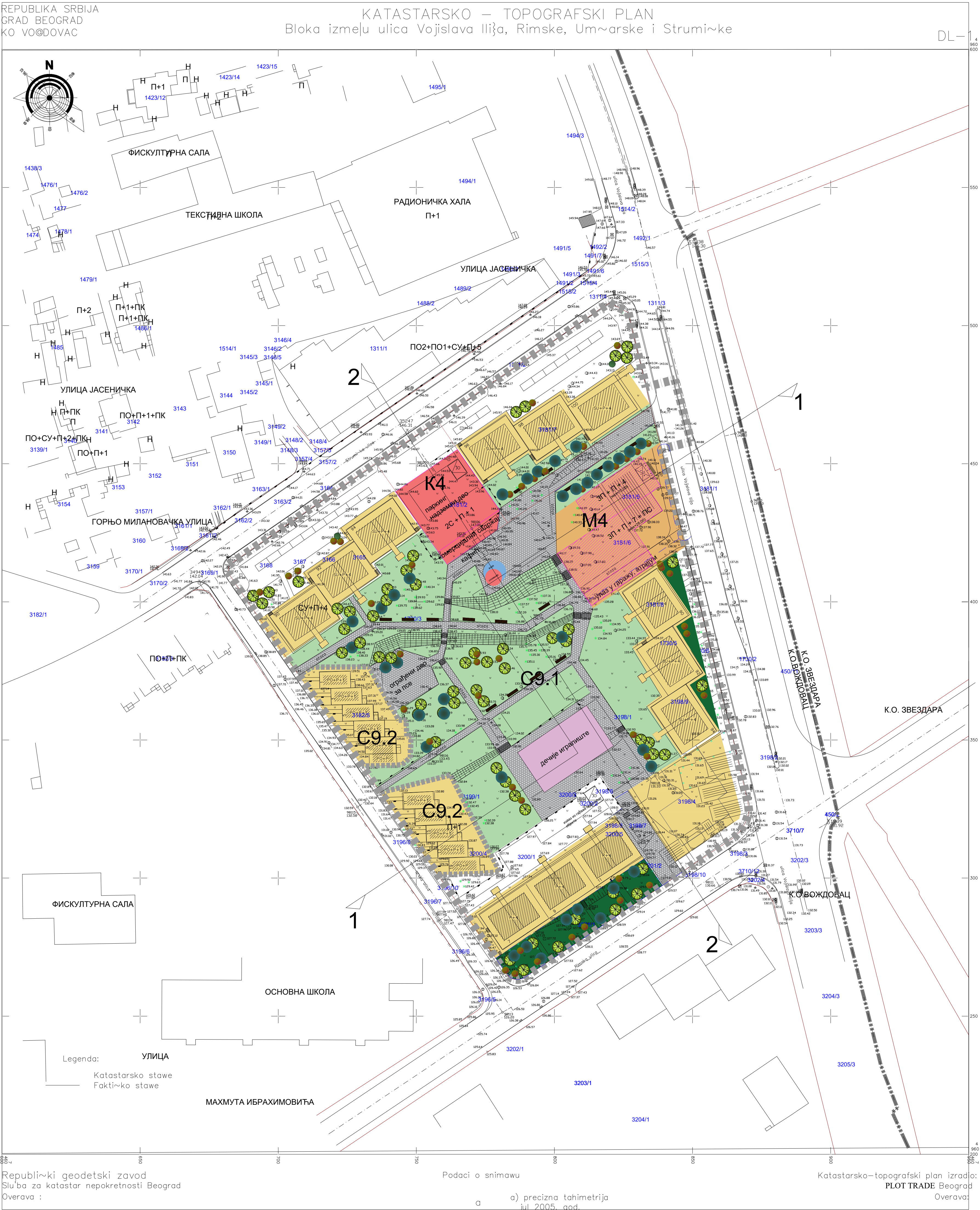
Београд,
18.12.2025.



 NAŠ STAN AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING POŽEŠKA 65b, 11030 BEOGRAD, tel 3050756, fax 3050741		
ИНВЕСТИТОР Привредно друштво за туризам, производњу и трговину АМАСИС д.о.о.Београд, Пожешка бр.65б, МБ: 17243047		
ОЗНАКА ВРСТЕ ПРОЈЕКТА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ, ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ		
Главни одговорни пројектант и урбаниста: Миодраг Ференчак, мр.арх. 		
Пројектант сарадник:		
цртеж: КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН		
датум: децембар 2025.год.	размера: 1:750	број цртежа 1



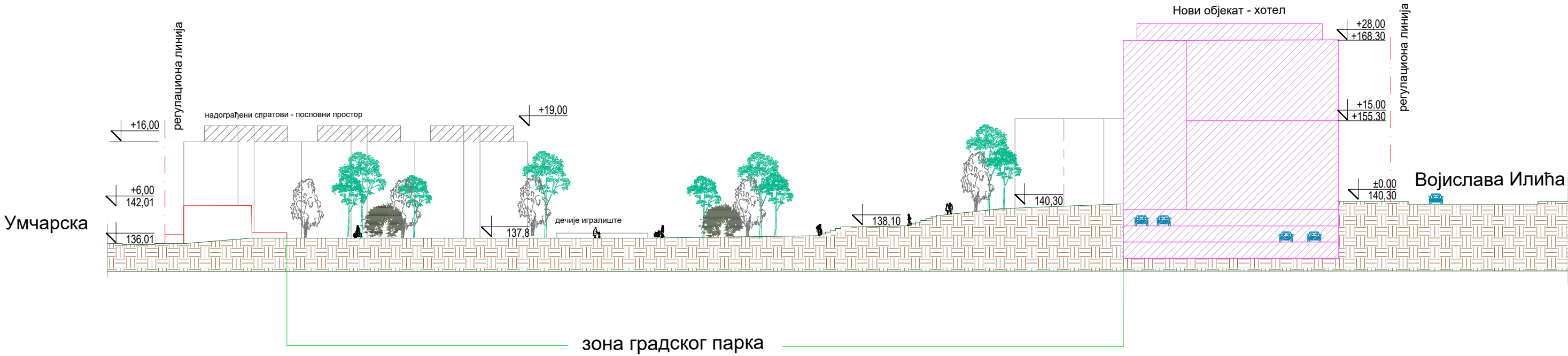
 NAŠ STAN AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING POŽEŠKA 65b, 11030 BEOGRAD, tel 3050756, fax 3050741		
ИНВЕСТИТОР Привредно друштво за туризам, производњу и трговину АМАСИС д.о.о.Београд, Пожешка бр.65б, МБ: 17243047		
ОЗНАКА ВРСТЕ ПРОЈЕКТА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ, ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ		
Главни одговорни пројектант и урбаниста: Миодраг Ференчак, мр.арх. 		
Пројектант сарадник:		
цртеж: ПОГЛЕД НА БЛОК СА ЈУГА		
датум: децембар 2025.год.	размера: 1:750	број цртежа 2



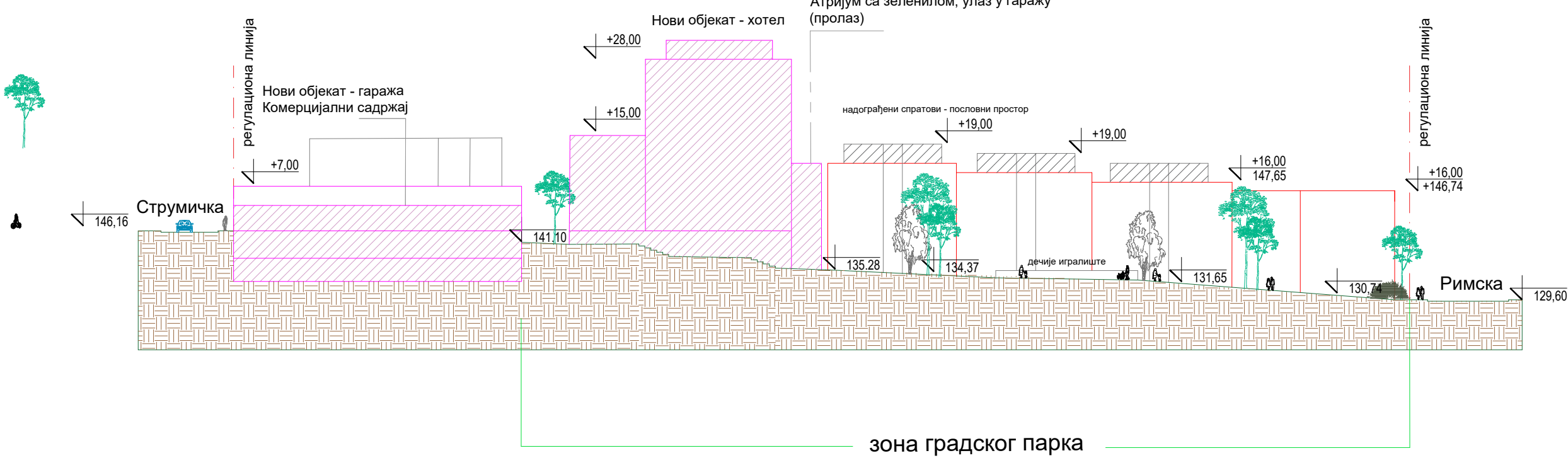
легенда:

- граница Плана
 - граница катастарске општине (К.О.)
 - граница градске општине
 - граница зоне
 - регулациона линија
- ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА
- мрежа саобраћајница
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА
- површине за становање
C9 - зона вишепородичног становања у постојећим
организованим насељима - отворени блок
 - мешовити градски центри
M4 - зона мешовитих градских центара у зони
више спратности
 - површине за комерцијалне садржаје
K4 - зона пратећих комерцијалних садржаја -
комерцијална гаража

ПРЕСЕК 1 - 1



ПРЕСЕК 2 - 2



AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
POŽEŠKA 65b, 11030 BEOGRAD, tel 3050756, fax 3050741

ИНВЕСТИТОР
Привредно друштво за туризам, производњу и трговину
АМАСИС д.о.о.Београд,
Пожешка бр.65б, МБ: 17243047

ОЗНАКА ВРСТЕ ПРОЈЕКТА:
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ
УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ,
УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ,
ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ**

Главни одговорни пројектант и урбаниста:
Миодраг Ференчак, мр.арх.

Пројектант сарадник:

цртеж:
ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

датум: децембар 2025.год.	размера: 1:750	број цртежа 3
------------------------------	-------------------	------------------



8000066569215

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07052715

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING NAŠ
STAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

Скраћено пословно име NAŠ STAN DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

ЧУКАРИЦА

Место

Београд-Чукарица, ЧУКАРИЦА

Улица

ПОЖЕШКА

Број и слово

65 6

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

office@nasstan.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

27. јануар 1999

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

101020590

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

275-001022237043-30

275-0010222103821-56

275-0010222103983-55

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

5. децембар 2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Остали заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 181.503.492,77 RSD

износ Уплаћен: 81.295.110,37 RSD	датум 1. фебруар 2012
износ Уплаћен: 100.208.382,40 RSD	датум 23. децембар 2016
износ(%)	
Удео	24,030000000000

Подаци о члану
 Пословно име: PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU ČOKOLADE, BOMBONA I PECIVA PIONIR DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

 Регистарски / Матични број: 17450689

Подаци о капиталу
Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 573.698.999,55 RSD		

вредност	датум	опис
Унет: 573.698.999,55 RSD		

	износ(%)
Удео	75,970000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 181.503.492,77 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 81.295.110,37 RSD	1. фебруар 2012

износ	датум
Уплаћен: 100.208.382,40 RSD	23. децембар 2016

Неновчани

вредност	датум	опис
----------	-------	------

Уписан: 573.698.999,55 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 573.698.999,55 RSD	10. новембар 2020	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	10. април 2006
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката Одлука о повећању основног капитала привредног субјекта за износ од 59.543.900,00 динара од 10.05.2005. године.

Регистратор, Миладин Маглов



PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
NAŠ STAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

11030 Beograd, ul. Požeška 65b
tel: (011) 30 50 751, fax: (011) 35 44 106
www.a-nasstan.com e-mail: office@a-nasstan.com
PIB: 101020590 Matični broj: 07052715



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 36. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 62/23, 91/25) доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте на изради:
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ,
УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ, ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ**
- Елаборат за рани јавни увид –

ИНВЕСТИТОР:

АМАСИС д.о.о.

Пожешка бр.65б, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ГРАД БЕОГРАД

ОДРЕЂУЈЕМ

дипл. инж. арх. Ференчак Миодрага,

носиоца лиценце одговорног урбанисте Инжењерске коморе Србије број 200 0392 03 која се у свему мора придржавати важећих закона и прописа везаних за урбанистичко планирање

ДИРЕКТОР

.....
Стефан Алексић

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
NAŠ STAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

11030 Beograd, ul. Požeška 65b
tel: (011) 30 50 751, fax: (011) 35 44 106
www.a-nasstan.com e-mail: office@a-nasstan.com
PIB: 101020590 Matični broj: 07052715



ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, 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, 62/23, 91/2025), изјављујем да је **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ, ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ** - Елаборат за рани јавни увид, усклађен са наведеним законом и прописима донетим на основу наведеног закона.

Одговорни урбаниста:

Миодраг Ференчак, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 0392 03

Потпис и лични печат:



Београд, децембар 2025.

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
NAŠ STAN DOO BEOGRAD (ČUKARICA)

11030 Beograd, ul. Požeška 65b

tel: (011) 30 50 751, fax: (011) 35 44 106

www.a-nasstan.com e-mail: office@a-nasstan.com

PIB: 101020590 Matični broj: 07052715





ДУПЛИКАТ I

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Миодраг К. Ференчак

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 07043007257

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0392 03



У Београду,
13. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ст.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 20. маја 2025. године, на основу чл. 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) и члана 31. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13, 60/19), донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације блока између улица: **Војислава Илића, Римске, Умчарске и Струмичке, Градска општина Вождовац** (у даљем тексту: Плана детаљне регулације).

Члан 2.

Оквирном границом Плана детаљне регулације, обухваћен је део територије Градске општине Вождовац, односно блок између улица Војислава Илића, Римске, Умчарске и Струмичке, по регулационим линијама блока, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже, површине око 2,6 ha.

Коначна граница Плана детаљне регулације ће се утврдити приликом израде и верификације Нацрта плана.

Члан 3.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације, представљају **План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд** (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“ бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23) и **План генералне регулације система зелених површина Београда** („Службени лист града Београда“ бр. 110/2019).

Према **Плану генералне регулације грађевинског подручја** у граници обухвата Плана детаљне регулације, планиране су следеће површине: **површине за остале намене –површине за становање** - зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима, отворени блок (С9), -

површине за комерцијалне садржаје – комерцијални садржаји у зони средње спратности (K2) и површине јавних намена – мрежа саобраћајница.

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда (Сл.лист града Београда“ 110/19), на предметној локацији планиран је отворени блок.

Члан 4.

Циљ израде Плана детаљне регулације је стварање планског основа за доградњу и реконструкцију пословног објекта на кат. парцелама бр. 3181/5 и 3181/6, све КО Вождовац или изградња новог објекта, односно делимична промена намене парцеле постојећег пословног објекта у површине за становање и пословање у складу са окружењем.

Члан 5.

За потребе израде Плана детаљне регулације потребно је прибавити катастарско топографску подлогу и катастар подземних инсталација, у дигиталном облику, за катастарску општину Вождовац.

Члан 6.

У складу са чланом 28. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 45/23, 62/23, 91/23) садржајем Плана детаљне регулације ће се обухватити:

- граница плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне;
- детаљна намена земљишта;
- регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози;
- нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план);
- попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте;
- коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;
- локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс;
- правила уређења и правила грађења по целинама и зонама;
- други елементи значајни за спровођење плана детаљне регулације;
- графички део.

Члан 7.

Израда Плана детаљне регулације поверава се АД „Наш стан“, Пожешка 65 б, Београд, које је дужно да Нацрт плана детаљне регулације изради у року од 12 (дванаест) месеци од доношења Одлуке.

Члан 8.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће предузеће ПД „Амасис“, Пожешка 65 б, Београд.

Члан 9.

Нацрт плана детаљне регулације биће изложен на јавни увид у просторијама Скупштине града Београда.

Подаци о начину излагања Нацрта плана детаљне регулације на јавни увид и трајању јавног увида, огласиће се у дневним средствима информисања и у информативним гласилима Градске општине Вождовац.

Нацрт плана детаљне регулације доставиће се на мишљење Градској општини Вождовац.

Члан 10.

За потребе израде Плана детаљне регулације не приступа се изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину.

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“ бр. 135/04 и 88/10), Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину донео је заменик начелника Градске управе града Београда - секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр. 350.14 -37/2025 од 12.02.2025. године.

Члан 11.

За потребе израде плана детаљне регулације не приступа се изради Студије заштите непокретног културног добра.

Члан 12.

Елаборат Плана детаљне регулације израдиће се у 3 (три) примерка оригинала у аналогном и дигиталном облику који ће се по овери чувати код Скупштине града Београда као доносиоца плана и Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (два примерка) и 1 (један) примерак оригинала у дигиталном облику за потребе Републичке агенције за просторно планирање Републике Србије и 7 (седам) примерака копија у аналогном и дигиталном облику за потребе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (1 копија), Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (2 копије), Републичког геодетског завода, ЈУП „Урбанистички завод Београда“, градске општине Вождовац и обрађивача плана и 1 (један) примерак у дигиталном облику за потребе Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Члан 13.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Београда.

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
Број: 350-388/25-С – 20. мај 2025. године

Доставити:

- Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове
- ГО Вождовац
- „Службеном листу града Београда“
- Писарници

ПРЕДСЕДНИК
Никола Никодијевић, с.р.

ММ За тачност отправка
в.д. заменика начелника Градске управе
града Београда – секретара Секретаријата за
скупштинске послове и прописе



Наташа Јукић

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА,
РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ,
ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ**

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА 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, 91/23)**

Подручје предметног плана, по Плану генералне регулације, припада карактеристичним целинама XVII – Вождовац. Шумеице, Коњарник.

Предметно подручје, према Плану генералне регулације планирано је за површине за становање, комерцијалне садржаје и мрежу саобраћајница.

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Према Плану генералне регулације у обухвату Плана се планирају следеће намене:

површине јавне намене:

- саобраћајне површине,

површине осталих намена:

- становање

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА,
РИМСКЕ, УМЧАРСКЕ И СТРУМИЧКЕ,
ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ**

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА 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, 91/23)**

Подручје предметног плана, по Плану генералне регулације, припада карактеристичним целинама XVII – Вождовац. Шумеице, Коњарник.

Предметно подручје, према Плану генералне регулације планирано је за површине за становање, комерцијалне садржаје и мрежу саобраћајница.

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Према Плану генералне регулације у обухвату Плана се планирају следеће намене:

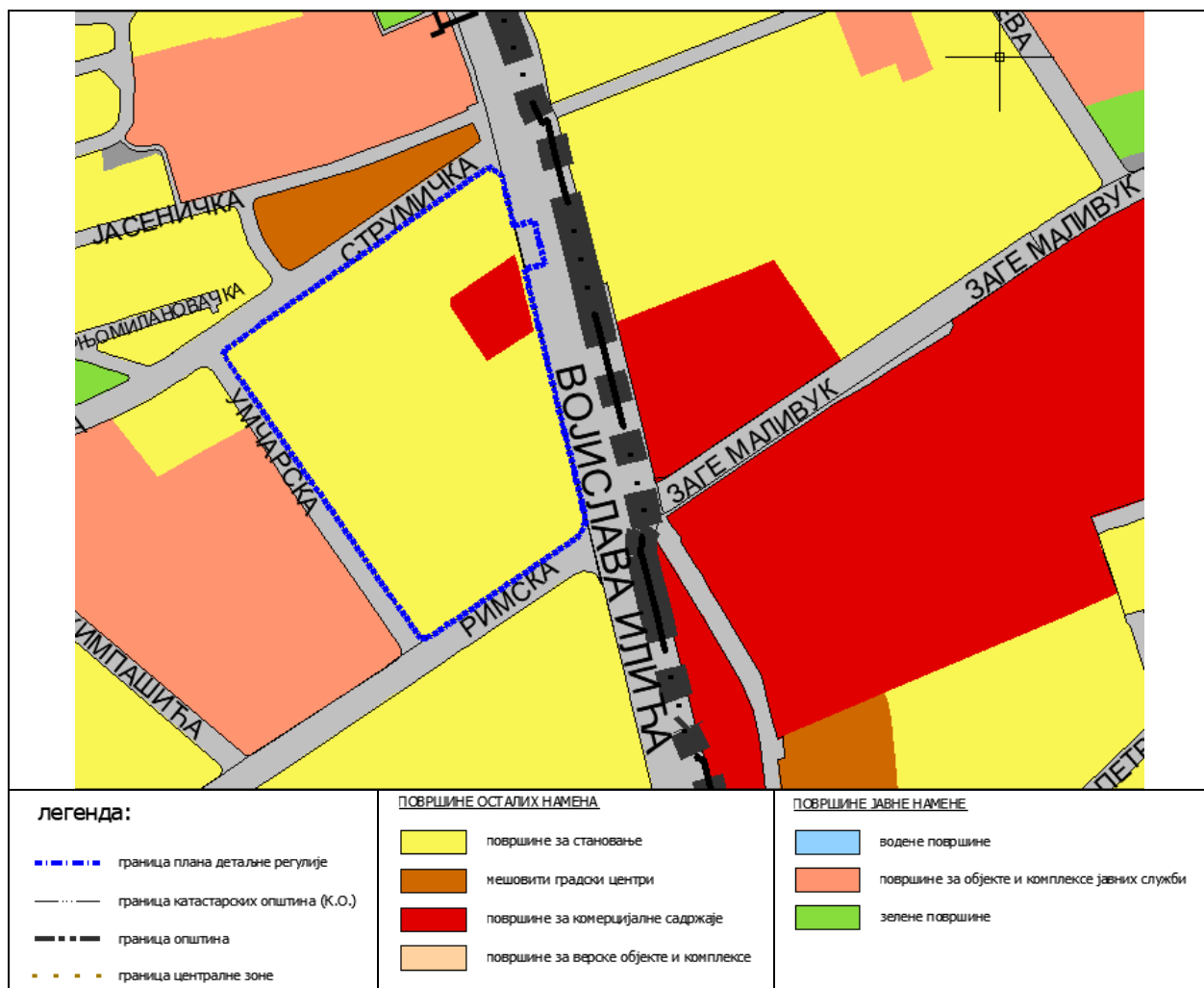
површине јавне намене:

- саобраћајне површине,

површине осталих намена:

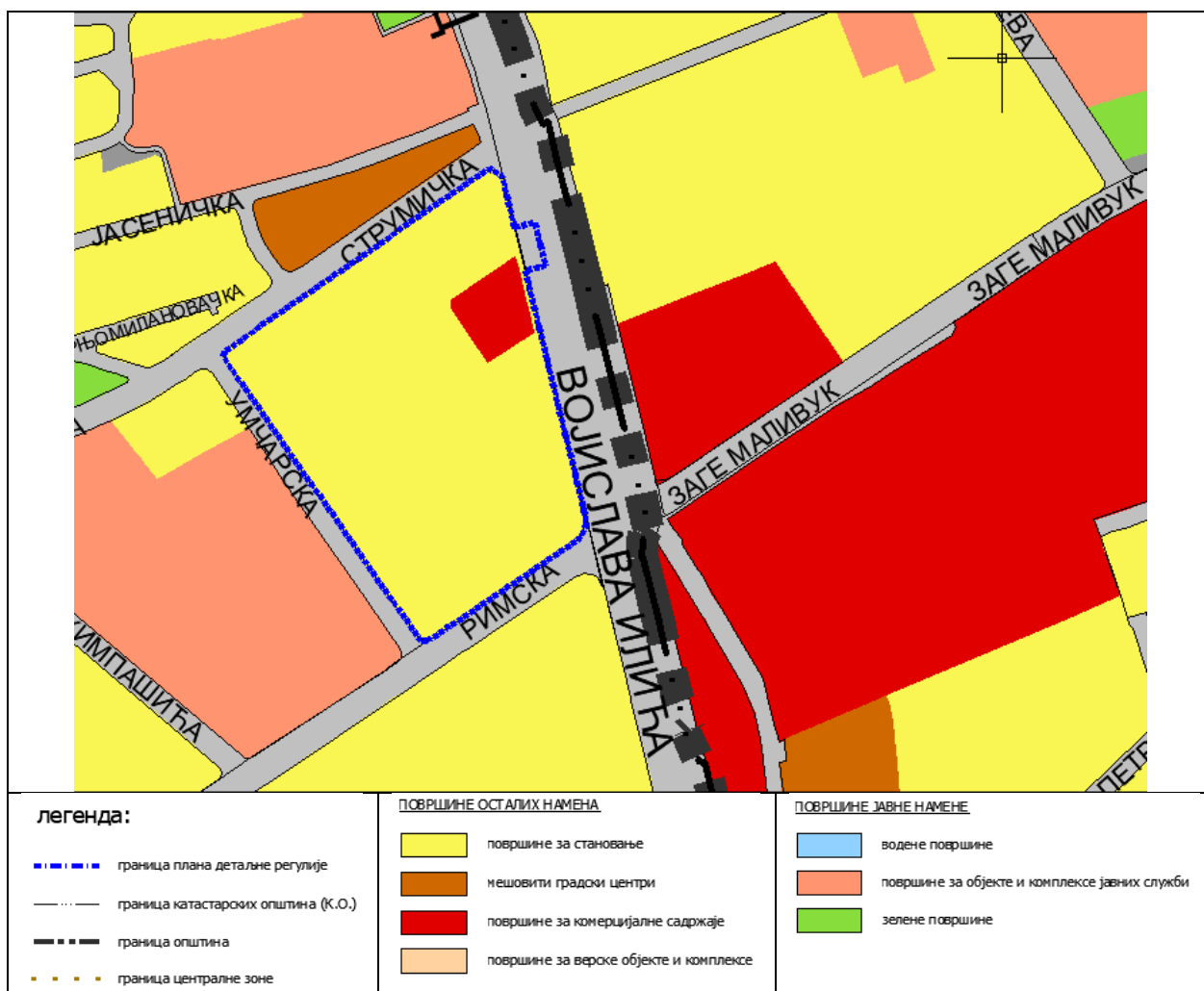
- становање
- комерцијални садржаји.

а) Графички прилог "Планирана намена површина" са приказом предложене границе планског обухвата



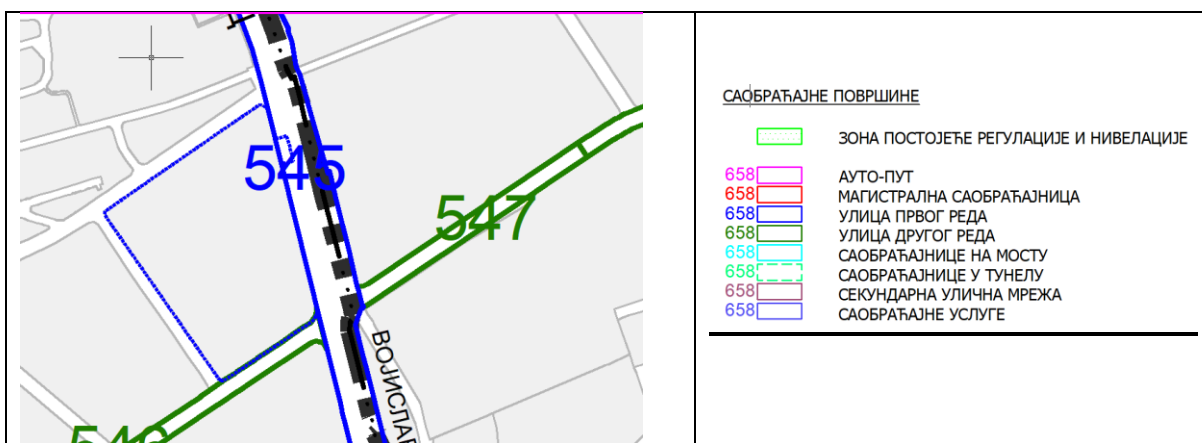
комерцијални садржаји.

а) Графички прилог "Планирана намена површина" са приказом предложене границе планског обухвата



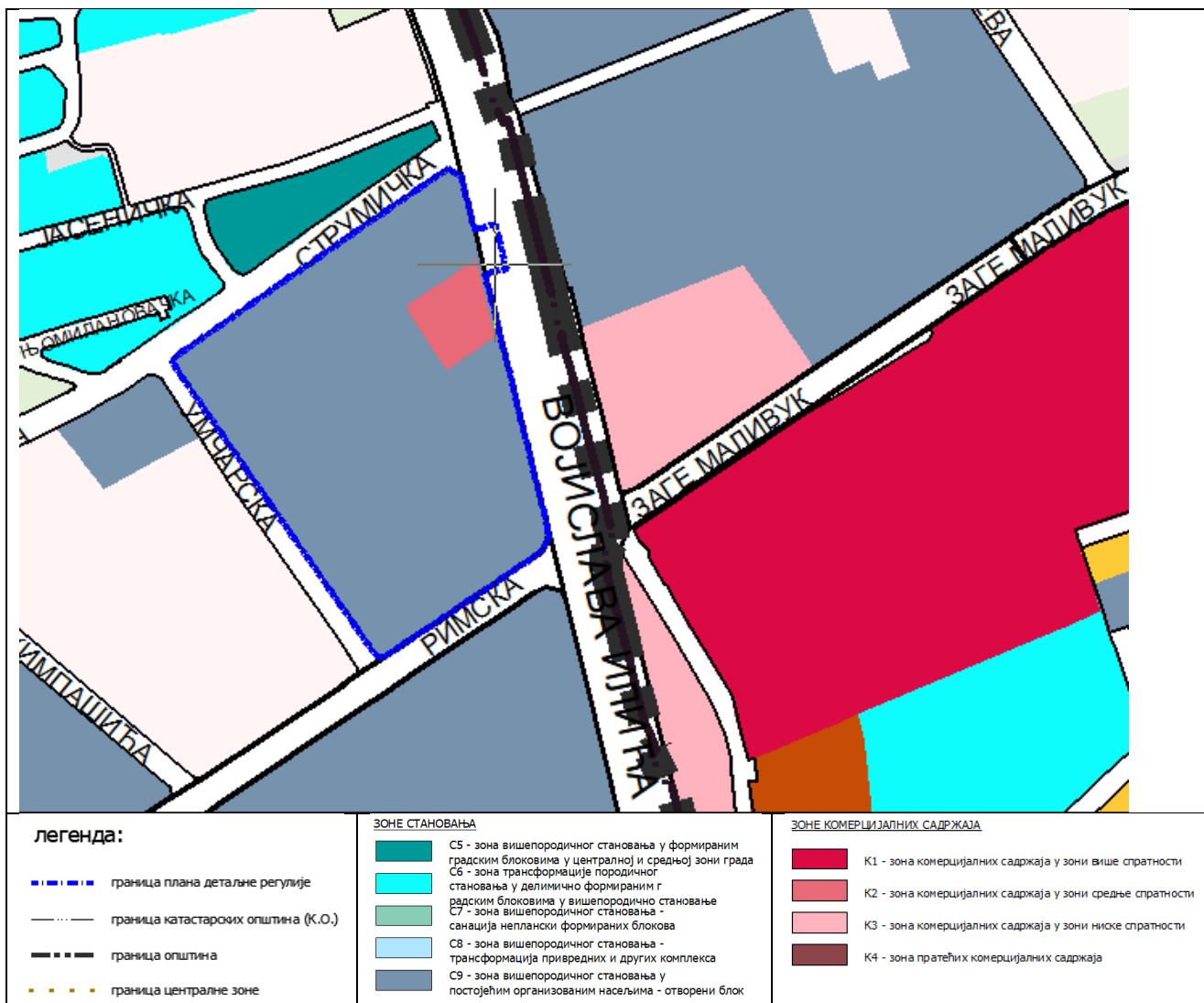
Саобраћајне површине

б) Графички прилог " Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа " са приказом предложене границе планског обухвата



Према графичком прилогу Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа, подручје Плана се ослања на улицу Војислава Илића, која је дефинисана као улица првог реда.

б) Графички прилог "Зоне са истим правилима" са приказом предложене границе планског обухвата



Становање је дефинисано као зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок (C9). у предметном блоку имамо две врсте организације вишепородичног становања, класичан отворени блок и становање у низу, као прелазни облик између породичног и вишепородичног становања.

Комерцијални садржаји су планирани уз Војислава Илића као појединачни пословни садржаји у складу са околним изграђеним ткивом.

ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА У ПОСТОЈЕЋЕМ ОРГАНИЗОВАНОМ СТАМБЕНОМ НАСЕЉУ – ПРАВИЛА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ*	
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	- уколико се планом детаљне регулације планира изградња новог објекта, неопходно је за тај објекат формирати посебну грађевинску парцелу, за коју ће се дефинисати посебни урбанистички параметри, положај објеката у складу са спратношћу и габаритима како постојећих, тако и планираних објеката у зависности од локације и на којој се мора обезбедити потребан број паркинг места. - такође је дозвољено планирање и изградња нове вишеспратне колективне гараже у циљу обезбеђивања недостајућих паркинг места за постојеће стамбене објекте.
растојање од границе парцеле	минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта
међусобно растојање	цела висина вишег објекта, изузетно $\frac{1}{2}$ висине уколико на тој

стамбених објеката	фасади нису отвори стамбених просторија
међусобно растојање стамбеног и пословног објекта	цела висина пословног објекта
индекс заузетости блока (грађевинског комплекса)/грађевинске парцеле)	35% у односу на блок (грађевински комплекс), а на грађевинској парцели 50%
индекс изграђености блока/парцеле	до 2.0 у односу на блок (грађевински комплекс) , а на грађевинској парцели до 3.5.
висина објекта	постојећа у блоку (грађевинском комплексу)
услови за слободне и зелене површине	- проценат слободних и зелених површина у оквиру грађевинског комплекса је мин. 65 %, а на грађевинској парцели је мин. 50% - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30% - у оквиру зелених површина у постојећим отвореним стамбеним блоковима приказаним на графичком прилогу бр. 7-1 до 7-9, није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката. Изузетно, за потребе становника блока дозвољена је изградња инфраструктурних објеката и/или подземних гаража, на површини максимално 1% од укупне зелене површине (на нивоу блока). Такође, могућа је градња у делу отвореног блока где је важећим планом детаљне разраде предвиђен садржај који није реализован
решење паркирања	- Паркирање се решава у оквиру новоформиране грађевинске парцеле за изградњу новог објекта, у складу са нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже - изградњи подземних гаража може се приступити само уколико постојећи капацитети паркинга простора нису задовољавајући за потребе становника блока или из одређених разлога на просторима постојећих паркинга није могуће изградити подземне или надземне (монтажне) гараже (при чему приоритет имају постојећи паркинги простори на којима нема високе вегетације); - подземну гаражу у оквиру зелених површина у постојећим отвореним стамбеним блоковима примарно треба лоцирати на ободу (ближе саобраћаници, како би се избегле приступне саобраћајнице) и на деловима који немају или имају најмање примерака високе дрвенасте вегетације; - потребно је обезбедити слој земље на крову подземне гараже дебљине 1,2 m; - инвеститор подземне гараже је у обавези да финансира и обезбеди реализацију зелене површине изнад исте; - за изградњу подземних гаража у оквиру зелених површина у постојећим отвореним стамбеним блоковима неопходно је прибавити услове ЈКП „Зеленило Београд“.
архитектонско обликовање	објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта.
услови за ограђивање парцеле	на свим парцелама у оквиру грађевинског комплекса планирано је јавно коришћење и забрањено је ограђивање чврстом оградом већ само ниском живом оградом, осим ако правилима грађења кроз даљу планску разраду, није другачије дефинисано.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	објект 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 споменика културе.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У НИЗУ	
број објекта на парцели	- на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објект - имајући у виду специфичност овог облика становања цео низ двострано узиданих објекта може бити на једној грађевинској парцели, али тако да на тој парцели буду испуњене све потребе за слободним и зеленим површинама и паркирању - није дозвољена изградња помоћних објекта
индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости за низ је до „З“= 50%
индекс изграђености парцеле	максимални индекс изграђености на парцели је до „И“= 1.5
спратност објекта/ висина венца објекта	- максимална спратност за низ је до П+1+Пк/Пс - максимална висина венца објекта је 9.0 m (максимална висина слемена објекта је 12.5 m). - последња етажа се може извести у облику поткровља, мансарде или повучене етаже, а дозвољен је само двоводни кров.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (К2)
основна намена површина	комерцијални садржаји
компатибилност намене	- са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, верски комплекси, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража - однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49% - општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	- индекс заузетости („З“) на парцели је до 70% - индекс заузетости угаоних објекта може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	- индекс изграђености („И“) на парцели је до 3.0 - индекс изграђености угаоних објекта може бити увећан до 15%
висина објекта	- 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. Максимална висина објекта (у односу на ширину улице): - у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице - у новим блоковима 1.0 ширина улице - уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
услови за слободне и зелене површине	- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30% - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова одземних објекта) износи 10%
решење паркирања	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
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	нови објект 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 споменика културе.

б) Графички прилог "Начин спровођења плана" са приказом предложене границе планског обухвата



У обухвати овог Плана, за даље спровођење ПГР Београда, прописанано је спровођење непосредном применом правила ПГР-а. У мањем делу подручја (за саобраћајницу Војислава Илића) је обухваћен део преиспитаног плана детаљне разраде.