

➔ План детаљне регулације дела централне зоне - просторна целина подручја Аутокоманде-Општина Вождовац-

➔ План је урађен на основу Одлуке коју је донела Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године ("Службени лист града Београда", бр. 02/05). Саставни део ове одлуке је Програм за израду наведеног плана који је израдио Урбанистички завод Београда, маја 2004.године.

Повод за израду плана је адекватно уређење и рационално коришћење градског грађевинског земљишта као и реализација планиране намене (атрактивних садржаја) објектима високе архитектонске вредности који ће, обзиром на свој положај у простору битно утицати у формирању слике Београда са улазног правца југоистока.

Планом је обухваћен део територије просторне целине под називом Аутокоманда који припада општини Вождовац површине око 14.70 ха.

Циљ израде плана је: одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта, опремање инфраструктурним инсталацијама, дефинисање саобраћајних површина у односу на саобраћајно решење планирано Изменом Генералног плана Београда 2021, као и дефинисање правила регулације и парцелације, уређења и грађења.



Носилац израде:

УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.П.

Инвеститор:

ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА

РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:

Марина Божић, дипл. инж. арх.

РАДНИ ТИМ:

Драган Михајловић, дипл. инж. грађ.
Игор Теофиловић, дипл. инж. сао.
Војислав Милић, дипл. инж. грађ.
Неђељко Перуничкић, дипл. инж. ел.
Зоран Мишић, дипл. инж. маш.
Зоран Ћировић, дипл. инж. геод.
Немања Јефтић, дипл. инж. хорт.
Љиљана Бајић, дипл. инж. шум. пејз. арх.
Мира Ђатовић, дипл. економ.
Весна Тахов, дипл. инж. геолог.
Снежана Станковић, дипл. ист. ум.
Наташа Ракочевић, арх. техн.
Божидар Бојовић, дипл. пр. план.
Лидија Јовановић, дипл. инж. арх.
Милана Радановић, дипл. инж. арх.

Сарадници

Јелена Бојанић, арх. техн.
Иван Микељевић, техн. прост. план.
Марија Петровић, арх. техн.
Никола Карановић, ел. техн.
Снежана Стефановић, маш. техн.
Љиљана Здравковић, арх. техн.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА ЗА ОПШТИНУ ВОЖДОВАЦ:

Марина Божић, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА САОБРАЋАЈ :

Душан Милановић, дипл. инж. сао.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Бошко Вујић, дипл. инж. маш.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА РЕГУЛАЦИОНО, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА:

Мр Наташа Даниловић-Христић, дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР:

Антоније Антић, дипл. инж. арх.





Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру границе плана је:

Јавно грађевинско земљиште:

- Јавне саобраћајне површине
 - Саобраћајне површине
 - Јавни градски трг
 - Јавни паркинг простор
- Јавне зелене површине
 - Јавне зелене површине у коридору инфраструктурних водова
 - Заштитно зеленило
 - Зеленило дуж путне мреже (уређене зелене површине у оквиру саобраћајница)
- Јавне површине за комуналне објекте
 - трафостаница – ТС 110/10kV

Остало грађевинско земљишта:

- Зона А - комерцијалне делатности – већи комплекси
- Зона Б - комерцијалне делатности – мањи комплекси

ЗОНА А- Комерцијалне делатности – већи комплекси

Намена зоне А су пословно-комерцијалне делатности и налази се на западном делу предметне локације. Због изузетног положаја требало би да прерасте у препознатљив и атрактиван градски центар.

У овој зони планирана је изградња објеката обавезујуће спратности П+4 као и пословних кула обавезујуће спратности П+21 (максималне висине 75м.), које својом висином претстављају просторне доминанте.

По типологији објекти су слободно стојећи на грађевинској парцели.

Могуће је повезивање објеката на истој грађевинској парцели: ламелама, колонадама и слично у једној или две етаже, на терену или на спратовима.

У подземним и полуукопаним етажама планиране су подземне гараже.

У оквиру ове зоне (на кат. парцели 3/3 КО Вождовац) планира се мали меморијални део – спомен обележје, посвећен жртвама Другог светског рата. Спомен обележје је планирано у оквиру будућег решења објекта или слободних површина, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

ЗОНА Б - Комерцијалне делатности – мањи комплекси

Намене зоне Б су пословно-комерцијалне делатности на појединачним парцелама минималне површине 1250м² за једнострано узидане објекте, односно 2500м² за слободностојеће објекте, и налази се на источном делу предметне локације.

По типологији објекти су слободно стојећи и једнострано узидани. Могућа је реализација једнострано узиданих објеката уколико се истовремено реализују два објекта на суседним грађевинским парцелама

Код новопланираних објеката неопходно је планирати гаражни простор под објектом у подземним и полуукопаним етажама и обезбедити гаражирање за планиране капацитете на парцели.

Јавни градски трг

У оквиру јавног грађевинског земљишта предвиђа се јавни градски трг који се може планирати као „отворени трг” партерног типа где преовлађују декоративне водене површине, травњаци, цветњаци, стазе и места за одмор, или амбијентално “заклоњен” трг у односу на околне грађевине и градски пејзаж што се може постићи гушћом садњом високог дрвећа и шибља уз коришћење партерног зеленила. Даљом планском разрадом концептуални приступ у обликовању простора трга се може коначно одредити, при чему би однос између затрављених и попличаних површина требало да буде 40:60%.

Спровођење плана

Приликом препарцелације урбанистичким пројектом збир бруто развијених грађевинских површина постојећих и планираних објеката треба да буду у граници максималних вредности капацитета за ту грађевинску парцелу.

Због карактера дела зоне Б, грађевински блок 2, јединствено решавати урбанистичким пројектом.

Због значаја локације, за зоне А и Б, пре издавања одобрења за изградњу, обавезна је провера идејним пројектом објекта и партерног уређења на Комисији за планове Скупштине града Београда.

■ **Марина Божић, дипл.инж.арх.**

ПЛАН НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА



